

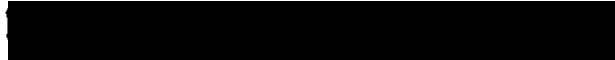
Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 11/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. MARCO PESOLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. IMQ-VI-1510022

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 00922040290
Studio in: Via Roma 98/II - Taglio di Po
Telefono: 0426 661442
Fax: 0426 661442
Email: studiopietropolli@gmail.com
Pec: luigi.pietropolli@geopec.it



Beni in Borgo Veneto (PD)
Località/Frazione Saletto
via Gorgo, civico 3

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villino [A7] con adiacenze ed area scoperta a destinazione produttiva, sito in Borgo Veneto (PD) CAP: 35046 frazione: Saletto, via Gorgo, civico 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] per 1/2 in regime della comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 in regime della comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 9, particella 73, subalterno 4,

via Gorgo 3, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 34, rendita € 56,19

Derivante da: variazione del 28-04-1995 prot. 3640

foglio 9, particella 73, subalterno 5,

via Gorgo 3, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 23, rendita € 38,01

Derivante da: variazione del 28-04-1995 prot. 3640

foglio 9, particella 73, subalterno 6,

via Gorgo, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5, rendita € 1.138,79

Derivante da: variazione del 23-03-2001 prot. 91698

foglio 9, particella 73, subalterno 7,

via Gorgo, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 31, rendita € 43,23

Derivante da: variazione del 23-03-2001 prot. 91698



foglio 9, particella 73, subalterno 8,

via Gorgo 3, piano T, categoria B.C.N.C.

bene comune non censibile, corte comune ai sub. 4,5,6,7 del mn. 73

Derivante da: variazione del 30-08-2023 prot. PD0100185

catasto Terreni:

foglio 9, particella 73,

qualità ente urbano, superficie catastale 1.630

Derivante da: tipo mappale prot. PD0099266 del 28-08-2023

foglio 9, particella 315,

qualità semin.arbor., classe 4, superficie catastale 3.410, reddito dominicale: € 21,01, reddito agrario: € 15,85

Derivante da: impianto meccanografico del 01-03-1971

foglio 9, particella 72,

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1.446, reddito dominicale: € 8,91, reddito agrario: € 6,72

Derivante da: variazione del 24-07-2003 prot. 1112

foglio 9, particella 165,

qualità semin. arbor., classe 4, superficie catastale 2.718, reddito dominicale: € 16,75, reddito agrario: € 12,63

Derivante da: variazione del 24-07-2003 prot. 1112

Confini:

riferiti all'intero lotto:

a nord ragioni mn. 901 e 771 a

d est via Gorgo, mn. 72, 484,485

a sud canaletta indi ragioni mn. 646,559

a nord ragioni mn. 835,836

Si precisa che :

nell'atto di pignoramento è stata indicata la seguente unità immobiliare :

foglio 9 mn. 73 sub. 3 C/2 cl. 1 mq. 23 RC€. 38,01

la stessa risulta da tempo demolita, il sottoscritto tecnico incaricato ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, Sezione Territorio variazione per demolizione prot. PD0100178 del 31-08-2023.

L'area di sedime dell'unità immobiliare soppressa ex mn. 73 sub. 3 e' ora ricompresa nel mn. 73 sub. 8 B.C.N.C. sopra citato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Al fine dell'esatta rappresentazione catastale dell'immobile sono state eseguite le seguenti variazioni :

catasto terreni:

- tipo mappale per demolizione dell'unità immobiliare censita al foglio 9 mn. 73 sub. 3, prot. 99266 del 28-08-2023

catasto fabbricati

- variazione per demolizione dell'unità immobiliare censita al foglio 9 mn. 73 sub. 3 prot.



PD0100178 del 31-08-2023

- variazione per corretta identificazione grafica dell'unita' immobiliare censita al foglio 9 mn. 5 prot.- PD0100180 del 31-08-2023

- variazione per modifica della corte comune ex mn. 73 sub. 1 ora mn. 73 sub. 8 Prot. 0100185 del 30-08-2023

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica di espansione

Area urbanistica: industriale, artigianale, commerciale, a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: produttive, residenziali, agricole

Importanti centri limitrofi: Montagnana.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 31 KM. 2

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati con il proprio nucleo familiare, in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciuti.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciuti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: L. 600.000,00; Importo capitale: L. 300.000,00 ;

A rogito di Mario Sacco in data 18/11/1999 ai nn. 84763;

Iscritto/trascritto a Este in data 23/11/1999 ai nn. 5538/1152 ;

Note: ipoteca rinnovata con iscrizione del 16-10-2019 ai nn. 5604/844



- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted]
contro [redacted]
Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 292.000,00; Importo capitale: € 146.000,00 ;
A rogito di Mario Sacco in data 29/03/2002 ai nn. 95062;
Iscritto/trascritto a Este in data 04/04/2002 ai nn. 1882/317
Note: non risulta iscrizione di rinnovo

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted]
contro [redacted]
Derivante da: mutuo;
Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 ; A rogito di Ponzi Giuseppe in data 08/09/2005 ai nn. 121189;
Iscritto/trascritto a Este in data 29/09/2005 ai nn. 6038/1649

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted]
contro [redacted]
Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ;
A rogito di Ponzi Giuseppe in data 09/01/2012 ai nn. 145557/25111;
Iscritto/trascritto a Este in data 13/01/2012 ai nn. 273/44

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted]
contro [redacted]
Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 19-07-2016 ai nn.2684/2016
iscritto/trascritto a Este in data 16/09/2016 ai nn. 4377/3016;
limitatamente a:
fabbricati foglio 9 mn. 73 sub. 3,4,5,6,7 e terreno foglio 9 mn. 315 .

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted]
contro [redacted]
Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario Rovigo in data 21/03/2018 ai nn. 869/2018
iscritto/trascritto a Este in data 20/04/2018 ai nn. 2227/1500;

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted]
contro [redacted]
Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario in data ai nn. 140/2023
iscritto/trascritto a Este in data 09/02/2023 ai nn. 738/502;



4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori
contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ;
Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento ;
A rogito di Tribunale di Padova in data 14/02/2013 ai nn. 665
iscritto/trascritto a Este in data 22/05/2014 ai nn. 2139/1556;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non conosciuti
Avvertenze ulteriori: non conosciuti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/2 in regime
della comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 in regime della
comunione dei beni con [REDACTED]
dal 18/11/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita -

a rogito di Mario Sacco, in data 18/11/1999, ai nn. 84762/10867;
registrato a Este, in data 06/12/1999, ai nn. 1213/2V;
trascritto a Este, in data 23/11/1999, ai nn. 5537/3716.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 61/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di abitazione

Presentazione in data 20/06/1968 (prot. non reperito)

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1969 al n. di prot. 61

NOTE: si precisa che all'interno della pratica edilizia non e' presente copia della licenza edilizia.

Numero pratica: 238/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale con ampliamento preesistenza

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 1629

Rilascio in data 28/10/1999 al n. di prot. 238



Numero pratica: 25/2000
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione di accesso carraio
Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot. 2808
Rilascio in data 03/07/2000 al n. di prot. 2808 - n. 25

Numero pratica: 2134/2000
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione
Presentazione in data 24/05/2000 al n. di prot. 3278
Rilascio in data 04/08/2000 al n. di prot. 2134

Numero pratica: 7486/2000
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia inizio attività edilizia ai sensi comma 60 art. 2 Legge 662/1996
Per lavori: variante alla conc. edilizia n. 2134/2000
Presentazione in data 22/12/2000 al n. di prot. 7486
NOTE: Richiesta di abitabilità del 17-04-2001 prot. 2445. La richiesta risulta completa nella documentazione, l'Ufficio non ha rilasciato il certificato di agibilità che si intende rilasciata per decorrenza dei termini per silenzio assenso.

Numero pratica: 2001/A/064
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: installazione deposito gasolio per uso autotrazione
Presentazione in data 01/10/2001 al n. di prot. 6067
Rilascio in data 06/05/2002 al n. di prot. 6067 n. 2001/A/064
NOTE: parere di conformità VVF. n. 41413 del 20-03-2002

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- costruzione di tettoia in legno delle dimensioni di ml. 5,65 x ml. 4,28 anziché pergolato in legno delle dimensioni di ml. 4,85 per 4,25 come previsto dai provvedimenti autorizzativi rilasciati, si prevede la rimessa in ripristino del pergolato.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/01

spese tecniche, ripristino pergolato: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi per la localita' Saletto
In forza della delibera:	D.P.P. n.104 del 27-07-2023
Zona omogenea:	Zona D1 - industriale-artigianale-commerciale di completamento - Zona P1 di attenzione idraulica moderata in riferimento al P.A.I. - Progetto unitario
Norme tecniche di attuazione:	D1 - art 14 Nt del PAT P1 - art. 7 Prontuar. Progetto unitario art. 4 NT del PAT

Descrizione:

Abitazione in villino [A7] con adiacenze ed area scoperta a destinazione produttiva, sito in Borgo Veneto (PD) CAP: 35046 frazione: Saletto, via Gorgo, civico 3 di cui al punto A

Villino costruito nell'anno 1968 e oggetto di radicale ristrutturazione nell'anno 2001 con adiacenze staccate adibite a magazzino ed area circostante classificata dal vigente strumento urbanistico zona D1 (industriale, artigianale, commerciale di completamento).

L'edificio abitativo, identificato al sub. 6 e 7, e' composto da due piani fuori terra, a piano terra centrale termica-lavanderia, disimpegno con vanoscala, cucina-pranzo, soggiorno, studio, antibagno e bagno, garage, locali aventi altezza utile interna di ml. 2,70; a piano primo disimpegno, 4 camere, 2 bagni, ripostiglio e veranda chiusa, altezze dei locali ml. 2,70 ad eccezione della porzione rivolta verso ovest avente altezze variabili da ml. 2,05 a 2,61.

Magazzino staccato, identificato al sub. 5, di remota costruzione, composto da tre locali con altezza utile interna variabile da ml. 2,00a ml. 2,35.

Magazzino staccato, identificato al sub. 4, di remota costruzione, composto da tre locali aventi altezza utile di ml. 2,50.

I manufatti di cui ai sub. 5 e 4 presentano struttura in muratura, privi di finiture ed impianti, in condizioni fatiscenti con copertura in lastre di eternit.

L'area esterna, ex pertinenza di attività, si presenta incolta ed in parte utilizzata come area cortiliva.

Si precisa che non sono state eseguite operazioni di riconfinamento e indagini geologiche del suolo e soprasuolo ai fini dell'individuazione di eventuali materiali inquinanti.

Superfici di pavimento

Abitazione sub.6 e7	
Piano terra	
C.T.-lavanderia	Mq. 10,58
Disimpegno	Mq. 11,91
Cucina-pranzo	Mq. 31,39
Soggiorno	Mq. 38,55
Studio	Mq. 19,17
Antibagno	Mq. 2,79
Bagno	Mq. 5,98
Garage	Mq. 31,00
Piano primo	



Manto di copertura	materiale: tegole/coppi in laterizio coibentazione: non verificata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: mattoni pieni e mattoni forati coibentazione: assente rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica, marmo, parquette condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetrocamera accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina/bagni materiale: intonaci civili/piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo di pregio condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità Note: dichiarazione di conformità rilasciata il 28-01-2001 presente impianto di aspirazione
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: in subirrigazione ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: non reperita autorizzazione allo scarico
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità Note: dichiarazione di conformità del 14-04-2001
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non conosciuta condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità Note: dichiarazione di conformità del 14-04-2001



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Note: dichiarazione di conformità' del 14-04-2001

Superfici commerciali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione A/7 (sub,6)	sup reale lorda	323,00	1,00	323,00
garage (sub. 7)	sup reale lorda	35,00	0,60	21,00
magazzini (sub. 4 e 5)	sup reale lorda	63,00	0,20	12,60
Balcone	Sup.reale lorda	15,30	0,10	1,53
area cortiliva di pertinenza abitazione (mn. 73)	sup catastale	1.388,00	0,02	27,76
				385,89
terreno zona D1	sup catastale	7.574,00	1,00	7.574,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state eseguite ricerche di mercato differenziate.

Stima dell'area a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale).

Sono state reperite due compravendite relative ai terreni posti a ovest e precisamente :

comparabile 1

atto di compravendita a rep. notaio Carlo Alberto Busi n. 31931 del 25-06-2021

terreno a destinazione produttiva di espansione censito al foglio 9 mn. 833,834,835,836 per una superficie complessiva di ha. 01.27.00

Prezzo €. 8.000,00

Comparabile 2

Atto di compravendita a rep. notaio Roberto Doria n. 437268 del 20-11-2020

Terreno a destinazione produttiva di espansione foglio 9 mn.

829,830,831,832,850,851,852,853,854,855,856,857,858,860,861,862,863,864,864,865,866,867, 893,894,895,896,897 della superficie complessiva di ha. 03.04.13

Prezzo €. 95.000,00

L'area in oggetto viene classificata dal vigente strumento urbanistico area produttiva di completamento, trattasi pero' di area da lottizzare, si ritiene dunque applicare i valori come da comparabili con l'applicazione del metodo estimativo "Market Comparison Approach" (MCA)

Valore determinato :

ha. 00.75.74 x €. 3,00 = €. 22.722,00

Stima dell'edificio abitativo con adiacenze ed area di pertinenza.

Analizzato il vigente mercato immobiliare, non sono state reperite per la zona recenti compravendite relative a beni immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, si ritiene, ai fini della valutazione applicare il metodo estimativo denominato "Cost Approach", sommando al valore della area edificata, il valore di ricostruzione dell'edificio opportunamente deprezzato per vetusta', atteso che il valore dell'area edificata risulta negativo in quanto i costi di demolizione dei fabbricati supera il valore dell'area.

Costo di ricostruzione

Analizzati recenti computi metrici estimativi, considerate le caratteristiche costruttive, si ritiene



applicare al costo unitario di ricostruzione di € 1.500,00/mq.
 Mq. 385,89 - mq. 27,76 = mq. 358,13
 Mq. 358,13 x € 1.500,00 = € 537.195,00
 Strutture 70% - € 376.036,50
 Anno di costruzione 1968 - eta' anni 55 - viat media anni 100
 € 376.036,50 x (1- 55/100) = € 169.216,42
 Finiture/impianti 30% - € 183.659,00
 Anno di ristrutturazione 2000 - eta' anni 23 - vita media anni 305
 € 161.158,50 x (1-23/35) = € 55.277,37
 Valore di ricostruzione
 € 169.216,42 + € 55.277,37 = € 224.493,79

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Padova, Sezione Territorio;
 Agenzia delle Entrate di Padova, Sezione Pubblicita' Immobiliare;
 Agenzia delle entrate di Padova;
 Ufficio tecnico di Comune di Borgo Veneto;
 Operatori economici della zona;
 Conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 419.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione in villino con adiacenze e area scoperta	385,89	€ 581,76	€ 224.493,79
Terreno zona D1	7.574,00	€ 3,00	€ 22.722,00
Valore corpo			€ 247.215,79
Valore complessivo intero			€ 247.215,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 247.215,79

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Com- merciale	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villi- no [A7]	385,89	€ 224.493,79	€ 224.493,79
B	Terreno zona D1	7.574,00	€ 22.722,00	€ 22.722,00
				€ 247.215,79

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita
 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
 (min.15%) € 37.082,37
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
 trova: € 205.133,42
 Valore a base d'asta per leggero difetto € 205.000,00



Data generazione:
01-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI :

- 01- visure catastali
- 02- estratto di mappa
- 03- planimetrie catastali
- 04- tipo mappale prot. 99266/2023
- 05- variazione catastale prot. PD0100185/2023
- 06- variazione catastale prot. PD0100180/2023
- 07- variazione catastale prot. PD0100178/2023
- 08- rogito di proprietà
- 09- visure ipotecarie
- 10- certificato di destinazione urbanistica
- 11- documentazione urbanistica
- 12- comunicazione Agenzia delle Entrate per locazioni
- 13- documentazione fotografica



