

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa Sanpaolo S.p.A**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **45/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-11-2023 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **IS.VE.GI ROVIGO S.r.l.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492967
Fax: 0425 492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

Beni in **Barbona (PD)**

Via Roma n. 7

Lotto: Unico

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: Abitazione unifamiliare con garage ed area di pertinenza scoperta sita in Barbona (PD) – 35040 – Via Roma n. 7



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Barbona:

Intestazione: [redacted] Proprietaria per 1/1,

- foglio 6, particella 246, indirizzo Via Roma n. 6, piano T-1, comune Barbona (PD), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € € 412,65

Confini: A nord, est, sud ed ovest mappale 456.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Barbona:

- foglio 6, particella 246, qualità Ente Urbano, superficie catastale 110 mq.

Confini: A nord, est, sud ed ovest mappale 456.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Barbona:

Intestazione: [REDACTED] Proprietaria per 1/1

- foglio 6, particella 456, subalterno 1, scheda catastale graffata con 456 sub 2, indirizzo Via Roma n. 7, piano T, comune Barbona (PD), categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq., superficie 73 mq., rendita € € 49,58

Confini: A nord mappale 60 ad est mappali 428, 429 a sud ed ovest mappale 455.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Barbona:

- foglio 6, particella 456, qualità Ente Urbano, superficie catastale 659 mq.

Confini: A nord mappale 60 ad est mappali 428, 429 a sud ed ovest mappale 455.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Abitazione: apertura di una porta esterna in cucina ;

Garage: l'immobile risulta accatastato solo al catasto terreni, anche se di vecchia costruzione e manca pertanto la planimetria al Catasto Fabbricati.

Regolarizzabili mediante: Abitazione nessuna, Garage con pratica di variazione DOCFA già presentata con prot. n. PD0112414 del 28-09-2023.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento del garage al Catasto Fabbricati.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale-agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi senza alcun titolo.

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 243.000,00;
Importo capitale: € 135.000,00 ; A rogito di Notaio Giorgio Fassanelli di Padova in data
04/03/2008 ai nn. 70055/26441; Iscritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubb-
licità Immobiliare di Este in data 13/03/2008 ai nn. 1535/340

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOS-
SIONE SPA contro [REDACTED] Derivante da: conc. amministrativa-riscossione ; Im-
porto ipoteca: € 282.491,88; Importo capitale: € 141.245,94 ; A rogito di Equitalia Servizi di
Riscossione in data 16/03/2017 ai nn. 1522/7717; Iscritto a Agenzia delle Entrate di Padova
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 27/03/2017 ai nn. 1543/205 .

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A contro [REDACTED]; Derivante da:
verbale di pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Rovigo in data
16/03/2023 ai nn. 456 trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Este in data 29/03/2023 ai nn. 1793/1205;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiu-
dizievole a carico dell'esecutata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI BARBONA con sede in Barbona (PD) C.F. 82001970282 pro-prietario per 1/1 **proprietario ante ventennio al 07/12/2006** .

Note: Nella certificazione notarile il Notaio dichiara che non è stato possibile risalire alla provenienza degli immobili, dato le numerose formalità da ispezionare. Nel titolo di provenienza all'esecutata non è riportato nessun riferimento di atto di provenienza ma solo la dicitura "provenienza anteriore al 1967".

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietaria per 1/1 dal 07/12/2006 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Fassanelli di Padova, in data 07/12/2006, ai nn. 67976/25127; trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, in data 20/12/2006, ai nn. 9224/5338.

Note: La copia dell'atto di provenienza contenuta nell'allegata doc. ipotecaria è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Barbona ma sembra mancante di una pagina. E' in corso di rilascio la copia autentica richiesta all'Archivio Notarile di Padova. Non appena sarà pervenuta, si provvederà al deposito.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NESSUNA

NOTE: Vedi mail dell'ufficio tecnico del Comune di Barbona.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il fabbricato di abitazione risulta essere stato costruito in data antecedente al '67, come dichiarato nell'atto di acquisto del 2006, ed è stato oggetto di manutenzione straordinaria pesante nel periodo dal 2007 al 2009 senza alcun titolo edilizio;
- il garage risulta anch'esso costruito in data antecedente al '67 (considerati i materiali di costruzione) e non è mai stato oggetto di interventi edilizi necessari di titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Tutti i lavori eseguiti nell'abitazione.

Competenze professionali per pratica di sanatoria edilizia ed ambientale comprese le sanzioni ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica:

€ 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	D.C.C. n. 23 del 26-09-2003
Zona omogenea:	C1 zona semiestensiva di progetto con vincolo paesaggistico (ex zona B2 estensiva di completamento).
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: **Abitazione unifamiliare con area scoperta di pertinenza e garage**

Trattasi di un'abitazione di tipo isolato su due piani con garage e cortile esclusivo, costruita in epoca ante '67 e ristrutturata agli inizi degli anni 2000, situata nella zona periferica del Comune di Barbona (PD) Via Roma n. 7.

L'unità immobiliare è così disposta: al piano terra ingresso con scala, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio sottoscala, disimpegno, bagno e lavanderia; al piano primo disimpegno n. 3 stanze da letto, 2 bagni. Il garage su corpo staccato è costituito da un unico vano.

I fabbricati sono inseriti su un lotto comune di mq. 769, privo di recinzione, con area verde sul lato sud parzialmente pavimentata con porfido e calcestruzzo nei percorsi pedonali, e superficie ghiaia in quelli carrai, priva di cancello pedonale e carraio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **889,04**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. ml. 2,79, P.P. hm ml. 2,84

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive: ABITAZIONE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: travi in legno condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: calcestruzzo e acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio intonacata e tinteggiata coibentazione: pannello interno con tramezza in laterizio rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: Discrete
Pavim. Esterna	materiale: elementi in trachite e ghiaia condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in cotto al P.T. e tavole in legno al P.1 condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e legno (portoncino blindato) accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: calcestruzzo verniciato condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare e verificare la conformità

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità e collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano e caminetto a legna rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità Note: Si precisa che nella zona pranzo è presente un doppio caminetto per cottura alla brace e per pizze.

Caratteristiche descrittive: GARAGE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: travi omega in acciaio verniciato condizioni: sufficienti
Scale	assenti
Solai	assenti
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: assenti protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: pessime
Infissi interni	assenti
Manto di copertura	materiale: lastre ondulate in eternit con amianto coibentazione: assente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio intonacata coibentazione: assente visto lo spessore rivestimento: intonaco civile condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: parte in calcestruzzo e parte in piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pessime
Rivestimento	assente
Scale	assenti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: assente
Elettrico	tipologia: assente
Fognatura	tipologia: assente
Gas	tipologia: assente
Idrico	tipologia: assente
Termico	tipologia: assente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.-1	sup reale lorda	213,75	1,00	213,75
Terrazzo	sup reale lorda	0,86	0,25	0,22
Garage	sup reale lorda	59,31	0,40	23,72
Cortile esclusivo	sup reale lorda	615,12	0,03	18,45
		889,04		256,14

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 750,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Ufficio tecnico di Barbona; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione con garage e area scoperta di pertinenza**

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 192.105,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione P.T.-1	213,75	€ 750,00	€ 160.312,50
Terrazzo	0,22	€ 750,00	€ 165,00
Garage	23,72	€ 750,00	€ 17.790,00
Cortile esclusivo	18,45	€ 750,00	€ 13.837,50

Stima del corpo	€ 192.105,00
Valore corpo	€ 192.105,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 192.105,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 192.105,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con garage e area scoperta di pertinenza		256,14	€ 192.105,00	€ 192.105,00

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%)	€ 28.815,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Detrazione per smaltimento manto di copertura in eternit del garage e ricopertura della struttura con lastre in lamiera zincata monostrato.	€ -2.994,30
---	-------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 154.294,95
---	---------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche);
4. documentazione fotografica.

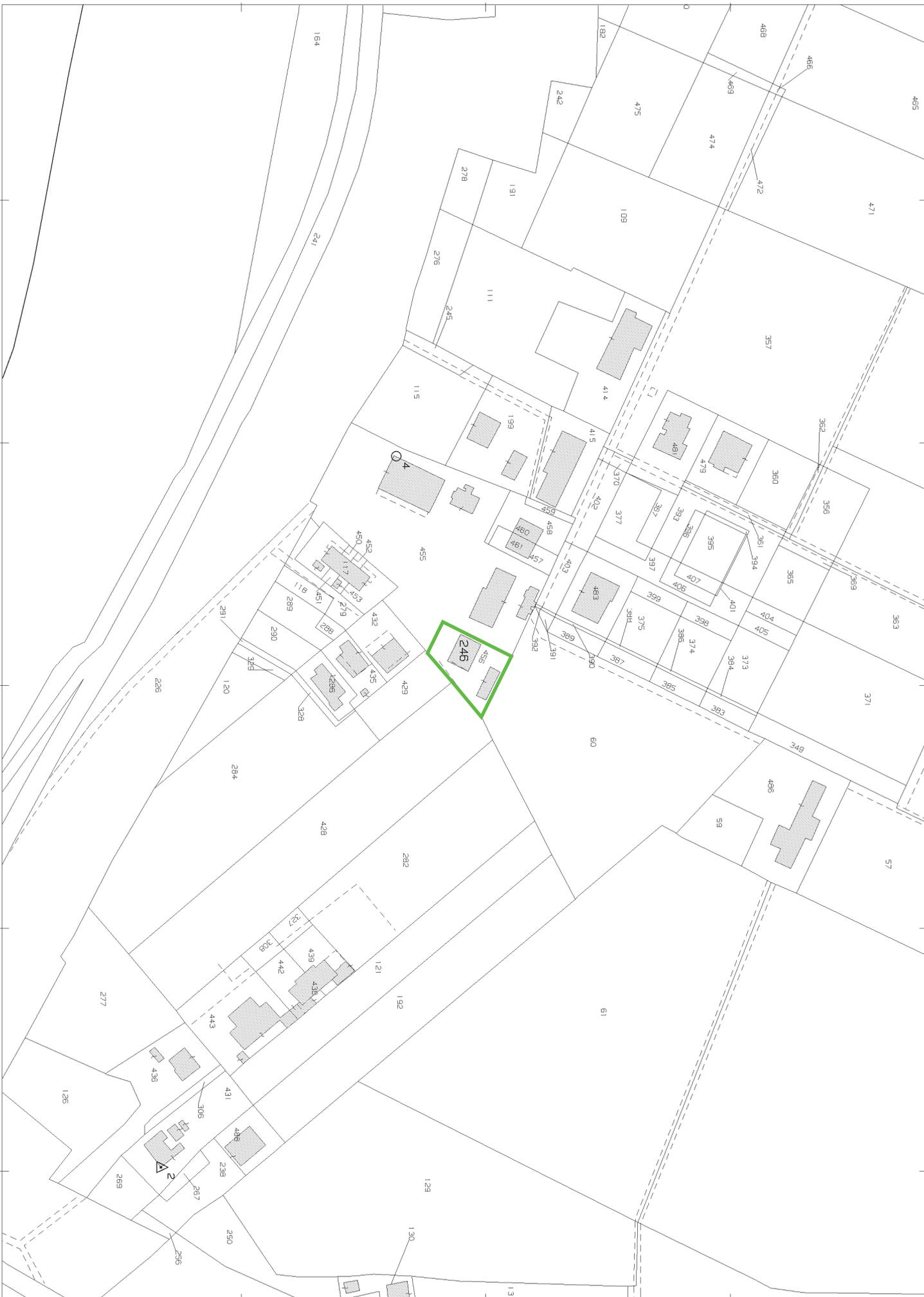
Pontecchio Polesine li 09-10-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)

N=-13800

E=400

1 Particella: 246



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0054845 del 27/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Barbona

Via Roma

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

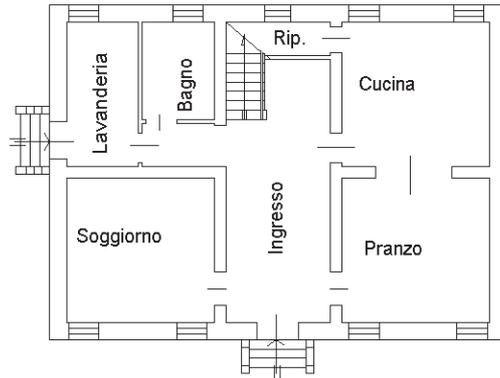
Foglio: 6

Particella: 246

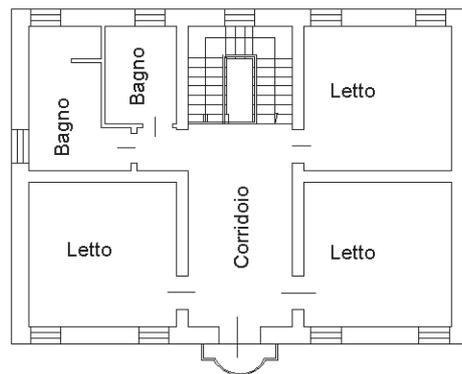
Subalterno:

Scheda n. 1

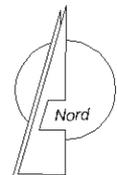
Scala 1:200



Piano TERRA h=280



Piano PRIMO h=280



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

Dichiarazione protocollo n. PD0112414 del 27/09/2023

Comune di Barbona

Via Roma

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 456

Subalterno: 1

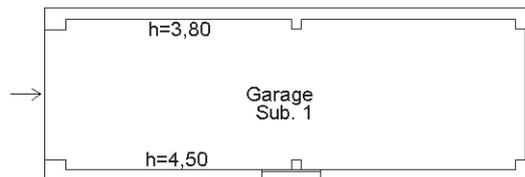
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

Mapp. 60



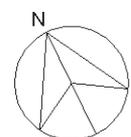
Area di Corte Esclusiva
Sub. 2

Mapp. 428

Mapp. 455

ALTRA U.I.U.
Mapp. 246

Mapp. 429



Ultima planimetria in atti