

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE
S.P.A. +1**

contro: **[REDACTED]**

n. Gen. Rep. **72/2023**

data udienza di comparizione parti ex
art. 569 c.p.c. : **03.11.2023 ore 09.15**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto unico

Esperto alla stima:
Geom. **Serena Zerbinati**
Studio in: Via G. Verdi 159 - 45024 Fiesso Umbertiano
Codice fiscale: ZRBSRN74L47D577J - Partita IVA:01147760290
email: zerbinatiserena@libero.it P.e.c. serena.zerbinati@geopec.it
Telefono e fax: 0425 754545



QUESITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente :

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservicesrl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservicesrl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservicesrl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1) **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali.

- a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.
- b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la gi prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, le **eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ci necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:



Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli
- Diffformità urbanistico edilizie
- Diffformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ci anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
 - Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
 - La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art.568 c.p.c. come novellato dal d.l.83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;



- Nel caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;
- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservicesrl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .

5. **INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

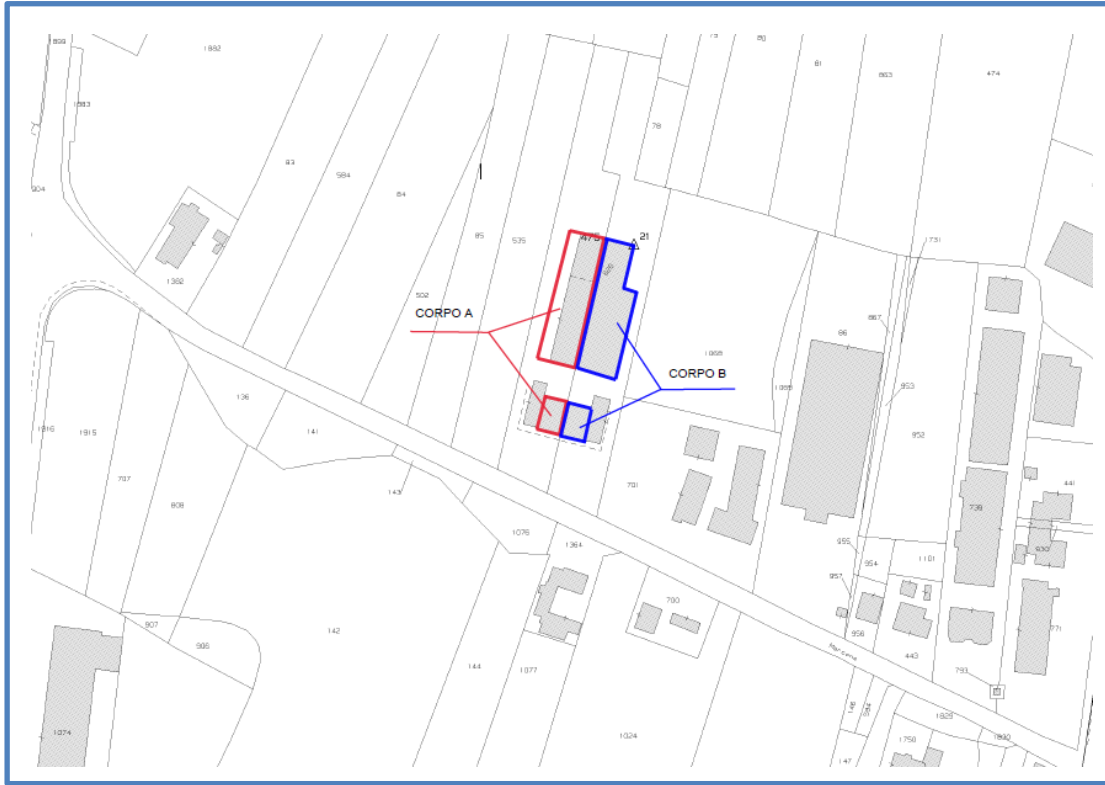
10. **Il Giudice dell'esecuzione** concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.





Beni in **Casale di Scodosia (Padova)**
Via Caodalbero n.1046 - 1086

Lotto: unico



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: **CORPO A**

Fabbricato ad uso commerciale per mostra mobili [D7] con retrostante laboratorio artigianale [D8] in Via Caodalbero n.1086.

1/1 - Diritto di proprietà

Spettante a

- [REDACTED]

Altri proprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All.n.ri 1,2)

Comune di Casale di Scodosia

Intestazione:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

- **Fg.4 mapp.475 sub.4, Via Caodalbero, p.T, cat.D/7, rendita € 3.740,00**

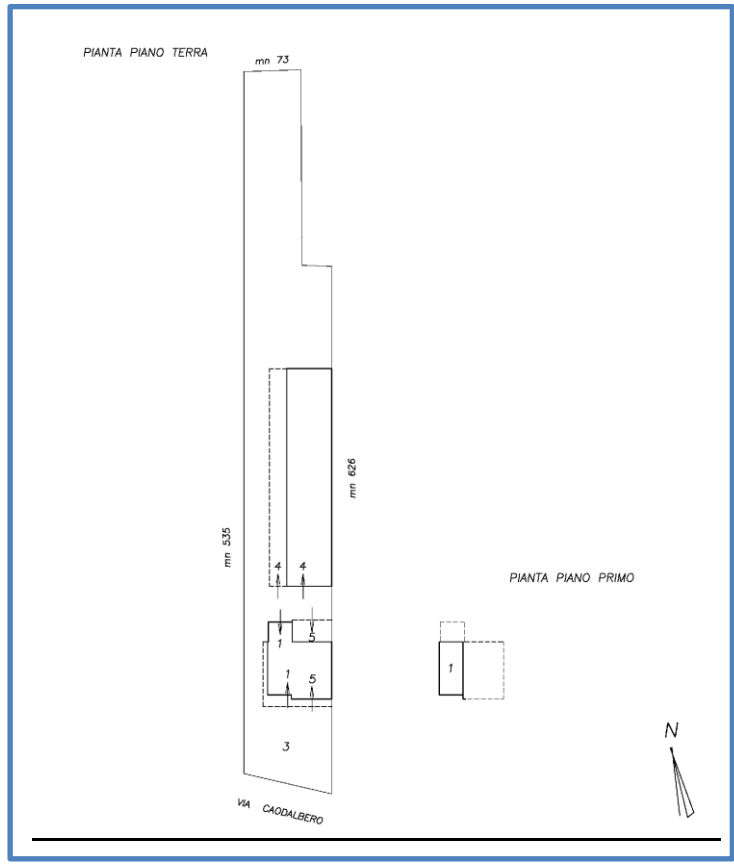
- **Fg.4 mapp.475 sub.5, Via Caodalbero, p.T, cat.D/8, rendita € 1.106,00**

derivante da:

- variazione nel classamento del 19/01/2009 Pratica n. PD0016185 in atti dal 19/01/2009 variazione di classamento (n. 690.1/2009)
- divisione del 22/10/2008 Pratica n. PD0287136 in atti dal 22/10/2008 divisione (n. 24931.1/2008)
- variazione del 22/11/1991 Pratica n. 92872 in atti dal 26/03/2001 ampliamento, variazione area (n. 9193.1/1991) Notifica in corso con protocollo n. PD0269765 del 17/11/2004
- variazione del 04/06/1991 in atti dal 04/06/1991 classamento (n. 50131.2/1991)
- costituzione in atti dal 12/11/1990 (n. 8696/1981)

Con utilità comune censite al N.C.E.U. Fg.4 mappale 475 sub. 3 B.C.N.C (corte) comune ai subb. 1,4 e 5.

Si precisa che il subalterno n.1 risulta essere unità immobiliare a destinazione residenziale non oggetto del presente pignoramento.



Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Casale di Scodosia

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

- **Fg.4, mapp.475, qualità E.U., superficie catastale are 43.90**

Derivante da:

- Tipo mappale del 22/09/1997 in atti dal 16/06/1998 (n. 5591.513/1991)
- Frazionamento in atti dal 29/11/1985 (n.184)
- Frazionamento del 12/11/1973 in atti dal 22/05/1975 (n.302)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: **CORPO B**

Fabbricato ad uso commerciale per mostra mobili [D7] con retrostante laboratorio artigianale [D8] in Via Caodalbero n.1046.

1/1 - Diritto di proprietà

Spettante a

-

Altri proprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All.n.ri 1,3)

Comune di Casale di Scodosia

Intestazione:

Proprietà per 1/1

- **Fg.4 mapp.626 sub.4, Via Caodalbero, p.T, cat.D/7, rendita € 4.064,00**

- **Fg.4 mapp.626 sub.5, Via Caodalbero, p.T, cat.D/8, rendita € 1.106,00**

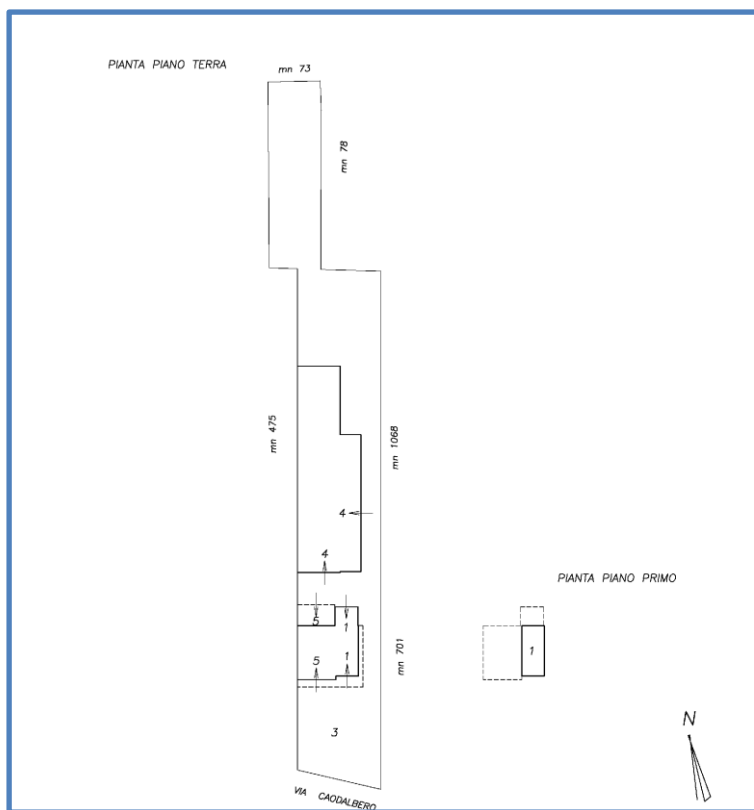
derivante da:

- variazione nel classamento del 19/01/2009 Pratica n. PD0016184 in atti dal 19/01/2009 variazione di classamento (n. 689.1/2009)
- divisione del 22/10/2008 Pratica n. PD0287142 in atti dal 22/10/2008 divisione (n. 24932.1/2008)
- variazione del 22/11/1991 in atti dal 17/12/1999 TS AMPL.-ALTRE VAR. (n. 9192/1991)
- variazione del 04/06/1991 in atti dal 04/06/1991 classamento (n. 50132.2/1991)
- costituzione in atti dal 12/11/1990 (n. 8695/1981)

Con utilità comune censite al N.C.E.U. Fg.4 mappale 626 sub. 3 B.C.N.C (corte) comune ai subb. 1,4 e 5.

Si precisa che il subalterno n.1 risulta essere unità immobiliare a destinazione residenziale non oggetto del presente pignoramento.





Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Casale di Scodosia

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

- ***Fg.4, mapp.626, qualità E.U., superficie catastale are 43.88***

Derivante da:

- Tipo mappale del 22/09/1997 in atti dal 16/06/1998 (n. 5590.512/1991)
- Variazione in atti dal 29/11/1985 (n.184)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

Confini: per l'intero complesso immobiliare

N - mappali n.ri 73 e 78

E - mappali n.ri 701 e 1068

S - Via Caodalbero

O - mappale n.535

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale: CORPO A E B

Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), non corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda l'iter ed i costi da sostenere per la regolarizzazione al Catasto fabbricati si rimanda al paragrafo "CONFORMITA' EDILIZIA".



Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'intero lotto, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificare dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA): **CORPO A E B**

Fabbricato commerciale ad uso mostra mobili con retrostante corpo staccato adibito a laboratorio ubicati in Provincia di Padova, Comune di Casale di Scodosia, Via Caodalbero n.1046 – 1086.

Caratteristiche zona:	periferica
area urbanistica:	residenziale 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:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Casale di Scodosia che dista circa Km.1,00
Caratteristiche zone limitrofe:	Non specificato
Importanti centri limitrofi:	Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Non specificato
Principali collegamenti pubblici:	Autobus di linea Km.1,00.

3. STATO DI POSSESSO: **CORPO A E B**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.4) **CORPO A E B**

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con verifica del 02.10.2023, effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

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 **UNICREDIT BANCA S.P.A.**

contro [redacted] (**terzi datore di ipoteca**) e [redacted]

[redacted] debitore non datore (non esecutato)

Derivante da concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca € 320.000,00 Importo capitale: € 160.000,00

A rogito Notaio Sergio Cardarelli di Camposampiero (PD) in data 24/04/2009 ai nn.84787/23552 iscritto a Este in data 27/04/2009 ai nn. R.G.2253 – R.P.506.

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante agli esecutati.

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di **UNICREDIT S.P.A.**

contro [redacted]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca € 180.000,00 Importo capitale: € 162.131,01

A rogito Tribunale di Rovigo in data 30/10/2013 ai nn.2611 iscritto a Este in data 25/02/2014 ai nn. R.G.771 – R.P.105

La formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante agli esecutati.

A margine della presente formalità risultano annotate delle restrizioni di beni.



- Ipoteca giudiziale

A favore di **BANCA CARIGE ITALIA S.P.A.**

contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca € 55.000,00 Importo capitale: € 28.564,19

A rogito Tribunale di Rovigo in data 13/06/2015 ai nn.855/2014 iscritto a Este in data 03/03/2015 ai nn. R.G.844 – R.P.103.

La formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante agli esecutati.

A margine della presente formalità risultano annotate delle restrizioni di beni.

- Ipoteca giudiziale

A favore di **CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO – SOCIETA' COOPERATIVA**

contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca € 17.000,00 Importo capitale: € 9.820,70

A rogito Tribunale di Padova in data 15/01/2015 ai nn.6571/2014 iscritto a Este in data 29/06/2015 ai nn. R.G.2716 – R.P.356

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante agli esecutati.

A margine della presente formalità risultano annotate delle restrizioni di beni.

- Ipoteca giudiziale

A favore di **VENETO BANCA S.C.P.A.**

contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca € 40.000,00 Importo capitale: € 72.529,62

A rogito Tribunale di Rovigo in data 26/07/2017 ai nn.885/2015 iscritto a Este in data 18/05/2017 ai nn. R.G.2499 – R.P.334.

La formalità è stata iscritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante agli esecutati.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 05/04/2023 ai nn.730 trascritto a Este in data 08/06/2023 ai nn. R.G.3275 – R.P.2334.

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante agli esecutati.

4.3 Misure Penali dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	
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: (All. n.5) CORPO A E B

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 12/11/1973 (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Franceschetti Francesco di Padova in data 12/11/1973 ai nn.8416/1916 registrato a Padova il 30/11/1973 n.12817, trascritto a Este, in data 23/11/1973, ai nn. R.P.2782.

Con il presente atto gli esecutati acquistano i beni oggi pignorati da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.6) CORPO A E B

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Casale Di Scodosia sono state reperite le pratiche sotto riportate.

Numero pratica: Pratica edilizia n.1171/1973

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di costruire un fabbricato ad uso mostra per mobili ed abitazione, più un laboratorio artigianale

Presentata in data

Rilascio in data 24/10/1973 n.125/12 prot.3994

Abitabilità del 02/02/1976 n.405 prot.3994.73

Numero pratica: Pratica edilizia n.1534/1975

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di costruzione di n.2 locali in aderenza al costruendo fabbricato di abitazione e mostra, da adibire a cantina e centrale termica

Presentata in data 10/02/1975 pro.437

Rilascio in data 10/03/1975 n.136/15 prot.437

Abitabilità del

Numero pratica: Nulla osta n.1642/1975

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di costruzione di una muretta di cinta e due varchi di accesso

Presentata in data 13/08/1975 prot.2560

Rilascio in data 09/09/1975 n.140/20 prot.2560

Abitabilità del

Numero pratica: Pratica edilizia n.892/1981

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di ristrutturazione e ampliamento del loro complesso artigianale ad uso laboratorio e deposito mobili

Presentata in data 07/02/1981 Prot. n.643

Rilascio in data 21/05/1981 n.178/5 prot.643

Abitabilità del

Numero pratica: Pratica edilizia n.1674/1984

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di variante alla concessione edilizia n.892 del 21705/1981

Presentata in data 25/05/1984 Prot. n.2724

Rilascio in data 06/08/1984 n.202/39 prot.2724

Abitabilità del

Numero pratica: Pratica edilizia n.2202/1987

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di cambio di destinazione d'uso, da artigianale a commerciale del locale al piano terra, attualmente adibito a mostra per mobili

Presentata in data 11/02/1987 Prot. n.940

Rilascio in data 26/02/1987 n.221/15 prot.940

Abitabilità del



Numero pratica: Pratica edilizia n.5527/1999

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di ristrutturazione laboratorio artigianale di falegnameria per adeguamento igienico sanitario

Presentata in data 11/02/1987 Prot. n.940

Rilascio in data 26/02/1987 n.452/12 prot.940

Abitabilità del

7.1 Conformità edilizia: CORPO A E B

Rispetto alla situazione autorizzata con i provvedimenti sopra elencati, in merito alla conformità edilizia dell'immobile pignorato, si segnala che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- All'interno dell'unità identificata al mappale n.626 sub.5 la zona adibita ad uffici risulta essere più ampia di quanto autorizzato.
- Nell'unità immobiliare identificata al mappale 475 sub.4 è stata chiusa una porta nel lato ovest

Per tale discordanza sopra riportate si prevede presentazione di pratica in sanatoria da parte dell'eventuale aggiudicatario.

L'unità immobiliare del CORPO A identificata al mappale 475 sub.5 risulta essere comunicante tramite porta interna con l'unità immobiliare con destinazione residenziale, non oggetto di pignoramento, identificata al sub.1 sempre del mappale n.475. Pertanto l'eventuale aggiudicatario dell'immobile pignorato sub.4 dovrà prevedere presentazione di pratica per chiusura porta interna presso l'ufficio tecnico del Comune di Casale di Scodosia e di conseguenza aggiornamento delle planimetrie catastali ed eseguire i lavori di chiusura di tale comunicazione tra unità immobiliari

Lo stesso vale per il CORPO B in quanto l'unità identificata al mappale 626 sub.5 risulta essere comunicante con unità immobiliare non pignorata identificata al sub.1.

I costi per tale pratica sono stimati in

- €. 9.000,00 circa comprensivi di diritti di presentazione e spese tecniche e oneri accessori per presentazione di pratica di sanatoria e pratica per chiusura porte interne presso il Comune di Casale di Scodosia ed aggiornamento planimetrie catastali.
- €1.000,00 per costruzione di parete a chiusura di n.2 fori porta.

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica: (all. n.7) CORPO A E B

Fabbricato ad uso commerciale per mostra mobili [D7] con retrostante laboratorio artigianale [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	D1 – Zona produttiva di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale di Scodosia, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell'immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **CORPO A E B**

Fabbricato ad uso commerciale per mostra mobili [D7] con retrostante laboratorio artigianale [D8] (all. n.8)

Complesso Immobiliare

Trattasi di parte di un complesso immobiliare ubicato a circa 1 Km dal centro abitato del Comune di Casale di Scodosia, recintato sul fronte strada e confini laterali ed accessibile direttamente con doppio cancello carrabile e pedonale da via Caodalbero n.1046 e 1068. Insiste su un lotto della superficie complessiva di mq.8.778 e consta di due fabbricati ed un ampio cortilivo comune a tutte le unità immobiliari presenti sullo stesso.



Si fa presente che sullo stesso lotto di terreno sono presente n.2 unità immobiliari a destinazione residenziale che non sono oggetto del presente pignoramento e che vantano diritti sull'area sottostante e circostante i fabbricati.

Il primo fabbricato, su fronte strada, consiste in una porzione di fabbricato ad unico piano terra adibito a mostra-negozio. Il secondo fabbricato consiste in un unico capannone, staccato di circa ml.10,00 dal primo fabbricato verso nord, che comprende più spazi lavorativi e servizi ed accessori interni, il tutto in unico blocco. Da un esame visivo in entrambi i fabbricati non è presente alcun adeguamento alla normativa sismica in base al Decreto Ministeriale del 2018.

Fabbricati

Il primo fabbricato, adibito a mostra/negozio, è stato costruito nella normale edilizia abitativa con murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solai e copertura in latero-cemento con manto di copertura in tegole laterizie. Il secondo fabbricato è costituito da un capannone costruito con murature in blocchi di cemento intonacate e tinteggiate sia per l'interno che per l'esterno, copertura in lastre ondulate di cemento-amianto sostenute da capriate in ferro e ferri omega e controsoffittatura in lastre di cemento-amianto. Il pavimento è costituito da massetto in c.s. lisciato e trattato superficialmente.

Consistenza

La porzione di fabbricato adibita a mostra-negozio è di mq.349.80 con un'altezza interna di ml. 3.00, con porticato sul fronte di 46.20. Sulla parte retrostante è presente, in semplice appoggio al fabbricato principale, una tettoia di mq. 121.00 ed altezza di ml.5.00.-

L'intero fabbricato adibito a laboratorio, comprensivo di accessori interni, è di complessivi mq. 1515,00 con altezza interna di ml.4.80. Porzione di tettoia chiusa, adibita a deposito, mq.245.22, con altezza interna di ml.3.00. All'esterno, sul lato ovest, è presente una tettoia con struttura portante in ferro e copertura in lastre ondulate di cemento-amianto della superficie di mq.296.94.-

Caratteristiche

La porzione di fabbricato adibito a mostra-negozio è ad unico piano terra con ampie vetrate e con finiture caratteristiche della civile abitazione. Necessita di un radicale intervento di manutenzione ordinaria e sono evidenti infiltrazioni di acqua piovana dalla sovrastante copertura. La tettoia posta a nord è indipendente dal fabbricato ed è costituita da struttura portante, compresa pilastratura, in ferro e copertura con lastre in cemento-amianto.

Il capannone adibito a laboratorio si presenta in pessimo stato sia manutentivo che strutturale. I fogli di copertura e di controsoffittatura, in lastre di cemento-amianto e vetroresina, si presentano in più punti sollevate e/o cadute, i vetri dei serramenti sono rotti in più punti, gli impianti sono danneggiati e non più utilizzabili ed il tutto risulta in stato di abbandono e di deterioramento.

Finiture

La porzione di fabbricato adibita a mostra-negozio presenta pavimenti in monocottura, serramenti in legno con vetro semidoppio e teli avvolgibili in PVC, porte interne in legno, intonaci e tinteggiatura sia all'interno che all'esterno, impianto elettrico funzionante con salvavita, il tutto in cattivo stato manutentivo aggravato anche dalla evidente presenza di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

Il capannone adibito a laboratorio si presenta con pavimento costituito da massetto in c.s. lisciato, serramenti in ferro e vetro, copertura e controsoffittatura da rifare completamente (previo smaltimento dell'esistente), pareti intonacate e tinteggiate ed impiantistica inesistente in quanto completamente da ricablare.

I fabbricati risultano sprovvisti dei certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni, come pure dell'attestato di certificazione energetica.-

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Zona mostre	sup esterna lorda	349,80	1,00	349,80
Porticato	sup esterna lorda	46,20	0,30	13,86
Tettoia	sup esterna lorda	121,00	0,20	12,10
Laboratorio	sup esterna lorda	1760,22	1,00	1.760,22
Tettoia	sup esterna lorda	296,94	0,10	29,69
		2.574,16		2.165,67



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: **CORPO A E B**

8.1 Criterio di stima:

Dato il caso in esame il procedimento seguito per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, è quello di stima a costo di ricostruzione vetustato.

Detto procedimento determina il valore di mercato di un immobile edificato sommando il valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego di detto procedimento, trova riscontro nella stima di edifici, di equipaggiamenti e di attrezzature destinati a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno e dal coordinamento dell'attività dell'impresa.

Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.

La valutazione dell'area è attuata con il metodo del confronto diretto sintetico-comparativo, legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei prezzi di mercato, la determinazione del costo di ricostruzione a nuovo tramite la conoscenza dei prezzi di mercato negli appalti, la stima del deprezzamento maturato (riguardante il deperimento fisico-funzionale della costruzione), invece, è stata determinata come somma delle quote annue costanti di ammortamento maturate fino alla data della stima.

Terreno

Con riferimento al mercato immobiliare del luogo, dalle verifiche effettuate, è stato appurato che alla data della presente non vi è disponibilità di comparabili simili oggetto di recenti compravendite. Per la definizione del valore del terreno, pertanto, si è preso a riferimento il valore delle aree edificabili, definito dal Comune di Casale di Scodosia pari a ad €/mq.31,00. **(TAB.1)**

Fabbricati

Per quanto riguarda i prezzi di mercato negli appalti, per immobili in corso di costruzione aventi medesime caratteristiche, finiture ed impiantistica di quello in oggetto, è stato definito il parametro unitario a metro quadrato pari ad €.800,00 a metro quadrato per il residenziale ed €.500,00 a metro quadrato per i capannoni industriali.

Ai fini della determinazione del valore di ricostruzione vetustato dell'immobile nello stato in cui si trova, il suddetto valore a metro cubo è stato debitamente rapportato proporzionalmente all'entità delle opere che risultano essere state eseguite fino ad ora.

Con tali parametri unitari, è stato determinato il valore di ricostruzione dello stato di fatto sopra riportato.

Sulla scorta del valore così determinato, sono stati determinati poi i costi accessori come riportati nella tabella **(TAB.3)**, riportando:

- per gli oneri urbanizzazione quelli effettivamente sostenuti;
- per le spese tecniche ed oneri finanziari le percentuali sotto indicate applicate alla reale entità dei lavori fino ad ora svolti
- per le spese di allacciamenti ed utile di impresa alcun importo, poiché gli immobili non risultano essere finiti.

Il valore complessivo del costo di costruzione dello stato di fatto, indicato in tabella **(TAB.2)**, è stato poi suddiviso, in tabella **(TAB.4)**, per le tipologie di interventi che formano il costo di costruzione complessivo, calcolando su detti importi il ribasso dovuto per deprezzamento fisico ed obsolescenza funzionale (non eliminabili)

Nella tabella finale è stato calcolato il valore di stima derivante dalla sommatoria dei parametri determinati nelle tabelle precedenti, considerando anche il deprezzamento per obsolescenza fisica eliminabile ed obsolescenza funzionale eliminabile.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore.



8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Zona mostre	sup esterna lorda	349,80	1,00	349,80
Porticato	sup esterna lorda	46,20	0,30	13,86
Tettoia	sup esterna lorda	121,00	0,20	12,10
Laboratorio	sup esterna lorda	1760,22	1,00	1.760,22
Tettoia	sup esterna lorda	296,94	0,10	29,69
		2.574,16		2.165,67
Valore di mercato				€ 159.691,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 23.953,65
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di demolizione, rimozione e smaltimento eternit:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 125.737,35
Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per difetto:	€ 125.000,00

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F., planimetrie ed elaborato planimetrico mappale 475
3. tabulati di visura C.T. e C.F., planimetrie ed elaborato planimetrico mappale 626
4. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Este
5. atto di provenienza
6. pratiche edilizie
7. estratto di PRG
8. documentazione fotografica
9. procedimento di stima

Fiesso Umbertiano 04.10.2023

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**