

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MARMAROLE SPV SRL**

contro:



n. Gen. Rep. **107/2020**

data udienza di comparizione parti ex
art. 569 c.p.c. : **26.11.2021 ore 10.00**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.sa Pierangela Congiu**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Giada De Bolfo**

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 **Borgo Veneto – Santa Margherita D’Adige (Padova)**
Via Lunga n.1748

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:

Abitazione di tipo economico [A3] in Via Lunga n.1748.

1/1 - Diritto di proprietà

Spettante a

- [REDACTED] Prop. per
1000/1000

Altri proprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All.n.ri 1,2,3)

Comune di Borgo Veneto – Santa Margherita D’Adige

Intestazione:

[REDACTED] Prop. per
1000/1000

- **Fg.5 mapp.151 graffato con il mapp.1503, Via Lunga n.66, p.T-1, cat.A/3, cl.1, cons.8,5 vani, sup.mq.202, rendita € 482,89**

derivante da:

- Variazione toponomastica del 12/08/2021 protocollo n. RO0045793 in atti dal 12/08/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 31361.1/2021)
- Variazione territoriale del 17/02/2018 in atti dal 26/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N.16 proveniente dal comune di S Margherita D` Adige I226; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Santa Margherita M402C. (n. 20/2018).



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione del tipo in linea ubicata in Provincia di Padova, Comune di Borgo Veneto, Loc. Santa Margherita D'Adige, Via Lunga n.1748.

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 Santa Margherita D'Adige che dista circa Km.2,00
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.2,00, S.P.18 Km.1,00, Autostrada A31 – Valdastico Km.2,00

3. STATO DI POSSESSO: (all. n.4)

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla famiglia dell'esecutato senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con verifica del 16.09.2021, 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 **BANCA ATEINA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**

contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca € 100.000,00 Importo capitale: € 50.000,00

A rogito Notaio Ponzi Giuseppe di Monselice (PD) in data 08/06/2004 ai nn.113563 iscritto a Este in data 22/06/2004 ai nn. R.G.3906 – R.P.873

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

- Ipoteca legale attiva

A favore di **GEST LINE S.P.A.**

contro [REDACTED]

Derivante da ipoteca legale ai sensi Art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs.46/99 e dal LGS. 193/01

Importo ipoteca € 36.113,04 Importo capitale: € 18.056,52

A rogito Gest Line S.P.A. in data 15/02/2005 ai nn.107143/77 iscritto a Este in data 23/02/2005 ai nn. R.G.1133 – R.P.262

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente solamente sul piccolo appezzamento di terreno identificato al Fg.5 del Comune di Borgo Veneto Censuario di Santa Margherita D'Adige mappale n.312 di mq.160, sulla piena proprietà pari alla quota di 2/9 spettante a persona non esecutata.



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di **MARMAROLE SPV SRL**

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 06/08/2020 ai nn.1206/2020 trascritto a Este in data 11/09/2020 ai nn. R.G.4061 – R.P.2696;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* in data 16.09.2021 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Padova e in data 16.09.2021 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, è stato effettuato l'aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti. A carico della Ditta eseguita non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

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 insolite 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.6)

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 19/07/1985 (ante ventennio) al 08/06/2004

In forza di denuncia di successione in morte [REDACTED], registrata a Este il 17/01/1986 al n.18 Vol.382, trascritta a Este il 26/07/1986 ai nn. R.G.2501 – R.P.1971.

E' stata presentata denuncia di successione a rettifica della formalità sopra descritta registrata a Este il 07/01/1991 al n.90 Vol.422, trascritta a Este il 09/12/1991 ai nn. R.G.4823 – R.P.3657.

Non risulta trascritta nessuna accettazione tacita di eredità.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietà per 1/1

dal 08/06/2004 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice in data 08/06/2004 ai nn.113562 registrato a Este il 18/06/2004 n.903 serie 1T, trascritto a Este in data 22/06/2004, ai nn. R.G.3903 – R.P.2500.

Con il presente atto l'esecutato acquista i beni oggi pignorati [REDACTED]

[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.7)

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

Numero pratica: Pratica n.20/23 prot. N.869

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori di ampliamento ad uso servizi igienici, cantina e stanza da letto

Presentata in data 11/04/1973 al prot. n.869

Rilascio in data 12/04/1973 Licenza edilizia n.23

Numero pratica: Licenza Edilizia n.37/74

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori di ampliamento per ricavo ricovero attrezzi

Presentata in data 03/05/1974 al prot. n.1199

Rilascio in data 09/05/1974 Licenza Edilizia n.37

Numero pratica: Licenza Edilizia n.65/76

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori di modifica dei prospetti con costruzione di un poggiolo

Presentata in data 10/12/1976 al prot. n.2982

Rilascio in data 20/12/1976 licenza edilizia n.65

Numero pratica: Pratica edilizia n. COND. 47/85/150

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: pratica edilizia in sanatoria

Per lavori di costruzione annessi abitativi

Presentata in data 29/03/1986 al prot. n.1086

La concessione in sanatoria del provvedimento sopra riportato non è mai stata rilasciata in quanto non sono mai stati versati da parte della proprietà gli oneri di urbanizzazione come da comunicazione da parte del Comune di Santa Margherita D'Adige del 14/10/2009 Prot.n.1086

Numero pratica: D.I.A. n.1818/2000

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori di ampliamento di edificio unifamiliare ad uso civile abitazione

Presentata in data 02/10/2000 al prot. n.3996

Rilascio in data

In data 02/11/2000 prot.n.4446 è stata richiesta da parte della proprietà archiviazione della presente pratica.

7.1 Conformità edilizia:

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:

- 1) È stato costruito un manufatto in legno in aderenza alla facciata principale dell'edificio;
- 2) Nei locali accessori vi sono delle modifiche forometriche rispetto agli elaborati allegati a pratica di condono edilizio;
- 3) la pratica di condono degli accessori abitativi risulta non essere mai stata definita;
- 4) la copertura degli accessori abitativi è costituita da lastre di cemento-amianto



Per quanto rilevato al punto n.1 se ne prevede la rimessa in pristino mediante demolizione del manufatto , per quanto riportato al punto n.2 si prevede da parte dell'eventuale aggiudicatario presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/01 con aggiornamento della scheda catastale
 Quanto al punto n.4 l'eventuale aggiudicatario dovrà prevedere la definizione della pratica di condono edilizio per poter regolarizzare gli accessori abitativi mediante pagamento del contributo di costruzione che con comunicazione da parte del Comune di Santa Margherita D'Adige del 14/10/2009 Prot.n.1086 aveva stimato pari ad €.1.131,75 e che oggi con un calcolo di rivalutazione monetaria ISTAT si aggira attorno ad €.1700,00;
 Per ciò che riguarda la copertura in lastre di eternit se ne prevede lo smaltimento da parte di ditta autorizzata. I costi per tale intervento si aggirano attorno ad €.50/mq. ed essendo gli accessori mq.60. Il costo per tale intervento è di circa€.3.000,00

Dettaglio oneri:

Punto 1)	€.	500,00
Punto 2)	€.	2.000,00
Punto 3)	€.	1.700,00
Punto 4	€.	3.000,00
Oneri totali	€	7.200,00

I costi sopra elencati potrebbero subire variazioni in sede di definizione della pratica.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica: (all. n.8)

Abitazione di tipo civile [A3]

Strumento urbanistico Approvato:

P.R.G.

Zona omogenea:

ZONE C1S/9 SPECIALI - parti del territorio a carattere prevalentemente residenziale in contesto ambientale non urbano

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 Borgo Veneto, 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:

Abitazione di tipo economico [A3] (all. n.9)

Fabbricato Residenziale

Trattasi di un porzione di fabbricato residenziale in linea a due piani con attigui accessori ad unico piano terra e terreno sottostante completamente recintato, a circa 3 Km dal centro abitato ed accessibile con cancello carrabile direttamente da via Lunga. Fa parte del complesso immobiliare una piccola Particella Catastale, staccata dal terreno sottostante il fabbricato, di mq.160 ed adibito ad orto.-

Consistenza

La residenza è costituita da un piano terra che comprende un soggiorno, una cucina, una pranzo e la scala di accesso ed un primo piano che comprende n.3 stanze letto, un bagno, un ripostiglio, un corridoio ed un ampio poggiolo/terrazzo, per una consistenza lorda di circa mq.140 di residenza e mq.36 di poggiolo/terrazzo. L'altezza del piano terra è di ml.2.70 mentre il piano primo è di ml.2.80.

Al piano terra vi sono un disobllo, una cantina, due depositi, un ripostiglio, una legnaia ed un w.c. per una superficie lorda complessiva di circa mq.108 e con altezze di ml.2.80 la cantina ed il disobllo e di ml.2.30 dei rimanenti locali.

Caratteristiche

Il fabbricato abitativo costruito con le caratteristiche della normale edilizia abitativa degli anni cinquanta con evidente intervento di rifacimento del coperto negli anni successivi. All'interno si presenta in discrete condizioni abitative ma con evidente necessità di una radicale manutenzione ordinaria, mentre all'esterno si presenta in pessime condizioni manutentive e con evidenti segni di deterioramento per cui necessita di un generale intervento di straordinaria manutenzione anche per l'eliminazione delle evidenti tracce di infiltrazioni di acqua piovana. Il parapetto del poggiolo/terrazzo in alcuni punti non presenta un'altezza a norma di sicurezza.



Gli accessori abitativi sono per lo più in avanzato stato di costruzione, privi di ogni finitura ed impiantistica. Parte della copertura è costituita da lastre di cemento-amianto.-

Finiture

Il fabbricato presenta pavimenti in mattonelle di graniglia e ceramica, serramenti in legno con vetro semidoppio, bancali in marmo e teli avvolgibili in PVC esterni, scala interna in marmo, porte interne in legno, impianto elettrico funzionante con salvavita, il tutto in discreto stato manutentivo. Gli accessori abitativi risultano costruiti parte in blocchi di cemento e parte in laterizio, privi di intonaci e con copertura in cemento-amianto.

L'intero fabbricato è sprovvisto dei certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni, come pure dell'attestato di certificazione energetica.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con accessori	sup reale lorda	308,00	1,00	196,25
		308,00		196,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 complementarità 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 Borgo Veneto (aree agricole).

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 €.700,00 a metro quadrato.

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, 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 è stato poi suddiviso 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.10

ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico A/3	196,25	308,00	€ 57.000,00	€ 57.000,00
				€ 57.000,00	€ 57.000,00

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.):	€ 8.550,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 48.450,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per difetto:	€ 48.000,00

Fiesso Umbertiano 25.10.2021

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
(firma apposta digitalmente)

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetrie catastali
4. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Este
5. Dichiarazione Agenzia delle Entrate per la non presenza di contratti di locazione
6. atto di provenienza
7. pratiche edilizie
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. documentazione fotografica
10. procedimento di stima

Fiesso Umbertiano 25.10.2021

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
(firma apposta digitalmente)

