

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. MARCO PESOLI**

**\* \* \* \* \***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62-2023**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da**

**xxxxxx**

**Contro**

**xxxxxxx**

**Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**

**Beni immobili pignorati (lotto unico):**

**Comune di VESCOVANA (PD)**

**Diritto venduto**

**Unità Negoziale n. 1:**

**Quota di piena proprietà pari a 1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

In base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono identificati nel modo seguente:

**Unità Negoziale n. 1:**

**Quota di piena proprietà pari a 1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**Unità Negoziale n. 1:**

**Comune di Vescovana (PD)**

**Catasto Fabbricati: Foglio n. 2, part 602, F/2 Unità Collabenti**

**Catasto Fabbricati: Foglio n. 2, part 606, Cat. C/2 Magazzini e locali deposito**

Per lo scrivente stimatore, **la certificazione notarile, risulta completa.**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da una porzione di fabbricato accostata ad altro edificio, con propria area scoperta su tre lati adibita a giardino, il quale si sviluppa maggiormente verso Sud, il tutto sito nel Comune di Vescovana (PD) in via XXVIII Aprile, intorno all'inizio della strada.

La parte di fabbricato identificata come particella n. 606, viene catastalmente censita come "magazzino-deposito", mentre la parte del fabbricato, identificata come particella n. 602, e che occupa la maggior parte di superficie del compendio immobiliare pignorato, viene censita come "Unità Collabenti".

Lo scrivente stimatore, descrive l'immobile in base allo stato attuale, riscontrato durante il suo sopralluogo, precisando che il fabbricato si presenta in condizioni di degrado e di abbandono, in cui la copertura era a tratti assente e/o pericolante e che pertanto,

considerate le condizioni precarie del fabbricato, non si è potuto accedere a tutte le sue parti.

Nell'edificio oggetto di stima, sebbene sia visibile esternamente il marcapiano e la presenza di finestrate sia al piano terra che al piano superiore, in realtà non vi è un solaio che divide il piano terra dal piano superiore, pertanto il fabbricato risulta essere a pianta stretta e a doppia altezza.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, ha una forma a pianta stretta ed internamente è suddiviso in diversi locali, che all'incirca sono tutti della stessa dimensione.

Detti locali, sono disposti come una serie di moduli posti tra loro in sequenza, in cui ognuno di essi, ha il suo accesso indipendente e le proprie finestrate.

Ogni locale, è sviluppato in doppia altezza e tra loro sono internamente collegati da una serie di varchi, che però per tutta l'altezza del fabbricato, sono chiusi con delle strutture in legno. La copertura della parte di fabbricato oggetto di pignoramento, è composta da travature di legno, a tratti assente o pericolante.

Complessivamente la porzione di edificio oggetto di pignoramento è costituito da undici locali, di cui un solo locale, appartiene alla particella n. 606 e censito come "magazzino", mentre gli altri dieci locali, sono catastalmente definiti come "unità collabenti".

Ogni locale, ha forma rettangolare con dimensioni di circa 5,00 mt x 10,00 mt.

Il fabbricato oggetto di pignoramento ha nel suo complesso ha una superficie coperta totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 550,00 mq.

L'altezza dei locali che sono a doppia altezza (cioè che comprende piano terra e piano superiore) varia da circa H= 10.63 e 10.73 mt nella parte più alta, e di circa 8.44 mt, nella parte più bassa.

Nella stesura della perizia di stima del presente compendio immobiliare, lo stimatore, ha tenuto conto di quanto viene riportato nell'atto di scioglimento di comunione (all. n. 22) nel quale riguardo alle "disposizioni comuni", all'art. 4, si specifica che;

"I sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx precisano che il muro di confine tra le loro unità (mapp. 606 e 601) è interamente assegnato alla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Non sorgono servitù dalla divisione, nemmeno per destinazione del padre di famiglia

Le parti convengono quanto qui di seguito specificato:

\* gli attuali allacciamenti del gas metano (contatori e tubazioni interrate), attestati e attraversanti la particella identificata in catasto fabbricati al Foglio 2 mapp. 602 e 606

andranno rimossi, a cura e spese degli utenti allacciati, a richiesta del proprietario interessato, con sistemazione dei terreni allo stato ante allacciamenti;

\* gli attuali allacciamenti idrici, attestati e attraversanti la particella identificata in catasto fabbricati al Foglio 2, mapp. 602 e 606 andranno rimossi a cura e spese degli utenti allacciati non assegnatari, a richiesta del proprietario interessato;

\* le attuali linee telefoniche, attestate sull'edificio identificato in catasto fabbricati al Foglio 2 particella 602 e 606 rimangono in essere; tuttavia potranno essere spostate o interrare a cura e spese dell'assegnatario secondo le sue proprie esigenze;

\* le linee e i quadri elettrici, comunque serventi i condividenti assegnatari della prima assegnazione dovranno essere rimossi entro e non oltre il trentuno (31) dicembre duemilaundici (2011) a cura e spese dell'assegnatario stesso e con messa in pristino dei luoghi e degli immobili.”

Lo scrivente stimatore, durante il sopralluogo non ha potuto verificare con estrema esattezza quali e quante siano le servitù, riguardo alle tubazioni interrate che determinano delle promiscuità che secondo il sopraccitato atto, devono essere rimosse, ma tenendo conto per quanto possibile delle disposizioni sopra riportate, nello specifico che “Non sorgono servitù dalla divisione”, il perito, ha ipotizzato di destinare al compendio immobiliare pignorato un accesso pedonale e carraio autonomo, che attualmente ancora non esiste, ma che potrebbe essere individuato nell'angolo estremo posto a Sud-Est della particella n. 602 lungo l'argine, salvo diversa valutazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Vescovana.

Attualmente infatti, per accedere al compendio immobiliare pignorato, si deve passare attraverso le particelle di terreno che appartengono a terzi.

**Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha rilevato che il compendio immobiliare, aveva le seguenti criticità:**

**A**-attualmente non vi è un accesso pedonale e carraio indipendente, ma si accede tramite terreni e accessi di terzi;

**B**-all'interno della proprietà del compendio immobiliare pignorato, vi sono tubazioni di acqua e gas, che vengono utilizzati da terzi.

Successivamente al sopralluogo dello scrivente stimatore, riguardo all'impiantistica, l'esecutato ha comunicato con relativa documentazione, al perito, di aver effettuato le seguenti richieste;

-richiesta di spostamento delle linee aeree di distribuzione dell'energia elettrica, per la quale è in attesa di riscontro da parte della società di energia,

-disattivazione del contatore di gas metano, (quello di maggior portata) ubicato vicino all'ingresso e recintato è stato disattivato e che lo stesso rimane a disposizione per la fornitura della proprietà eseguita.

-Lo scrivente stimatore precisa, che, rimane promiscuo, il passaggio di eventuale rete fognaria e di altri sottoservizi, non facilmente visibili ed individuabili.

**C**-Nella parete orientata a Nord della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, molte forature, risultavano essere murate, sia al piano terra che a livello superiore,

**D**-in base a quanto riferito dall'esecutato durante il sopralluogo, il confine dell'area scoperta delle part. n. 602 e 606 posto verso Sud, in realtà è sbordante di circa 4 metri verso l'argine, rispetto all'attuale recinzione.

Infine, verso Nord, non esiste una recinzione che determina il limite dell'area scoperta oggetto di pignoramento, rispetto ai terreni di proprietà di terzi.

Pertanto, sarà necessario effettuare un rilievo metrico per stabilire quali siano i precisi confini dell'area oggetto di pignoramento.

**Il perito evidenzia che, in generale, la porzione di fabbricato oggetto di stima, internamente, NON si presenta in buono stato, in particolare l'unità immobiliare n. 602, censita come unità collabenti, si presenta in condizione di forte degrado sia riguardo a tutta la copertura, la quale è bisognosa di una messa in sicurezza in quanto pericolante, sia riguardo alle murature perimetrali.**

**In base alle coordinate catastali riportate nell'atto di pignoramento ed in base alle visure catastali i beni immobili pignorati sono di seguito censiti:**

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di VESCOVANA (PD) (codice: L805) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	xxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/1

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		2	602		F/2				
1		2	606		C/2	2	45 mq	Totale 79 mq	€ 67,40

Indirizzo da catasto; Via XXVIII Aprile, P.T.

Le unità sopradescritte insistono in terreni accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di VESCOVANA (codice: L805):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	2	602	Ente Urbano	00 35 35
1	2	606	Ente Urbano	00 03 44

**-Coerenze:**

**Particella n. 602;** confina a Nord con part.600, a Est con part. n. 590 e 106, a Sud con part. n.103, a Ovest con part. n.606.

**Particella n. 606;** confina a Nord con part.600, a Est con part. n. 602, a Sud con part. n.103, a Ovest con part. n.601.

(vedasi allegati n. 1-10)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: lungo l'argine del fiume Frassine, vicino al centro del paese di Vescovana (PD).

Area urbanistica: Parte in zona residenziale, parte zona verde, parte zona agricola

Nello specifico in base al Certificato di Destinazione Urbanistica l'edificato presenta GRADO DI PROTEZIONE 5.

Caratteristiche zone limitrofe: rurale.

Principali collegamenti pubblici; SP8 e Autostrada A13

Servizi offerti della zona: a parte i servizi presenti nel centro del Comune di Vescovana, non vi sono altri servizi facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta.

**3. STATO DI POSSESSO**

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere LIBERO, NON OCCUPATO.

#### **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

##### **4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

##### **4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata, a parte quanto descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

##### **4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.**

###### **4.2.1 Iscrizioni;**

**\*3115-406 del 01.06.2018** atto giudiziario del Giudice di Pace del Tribunale di Vicenza del 18.10.2016 rep. 2739-2016, atto ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxx per quota di proprietà 1/1 dell'unità negoziale n. 1, contro xxxxxxxxxxxx;

Comune di Vescovana;

Catasto Terreni

-Foglio n. 2, part. n. 602 di 35 are 35 ca

-Foglio n. 2, part. n. 606 di 03 are 44 ca

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 2, part. n. 602 F/2

-Foglio n. 2, part. n. 606 C/2

###### **4.2.2 Pignoramenti:**

**\*2207-1639 del 27.05.2015** atto giudiziario di Rovigo del 07.05.2015 rep. 1495-2015, atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare a favore di xxxxxxxxxxxxxx per quota di proprietà 1/1 dell'unità negoziale n. 1, contro xxxxxxxxxxxx;

Comune di Vescovana;

Catasto Terreni

-Foglio n. 2, part. n. 602 di 35 are 35 ca

-Foglio n. 2, part. n. 606 di 03 are 44 ca

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 2, part. n. 602 F/2

-Foglio n. 2, part. n. 606 C/2

**\*3297-2352 del 09.06.2023** atto giudiziario di Rovigo del 29.04.2023 rep. 779, atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare a favore di xxxxxxxxxx per quota di proprietà 1/1 dell'unità negoziale n. 1, contro xxxxxxxxxxxxxxx;

Comune di Vescovana;

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 2, part. n. 602 F/2

-Foglio n. 2, part. n. 606 C/2

**Altre trascrizioni (atti di successione, di accettazione di eredità e di scioglimento di comunione):**

**\*3538-2697 del 28.10.1985**, atto di accettazione di eredità per atto del notaio Ponzi Giuseppe di Monselice del 19.10.1985 rep. 217, in cui i signori xxxxxxxxxxxxxx, accettano esplicitamente l'eredità di i beni di xxxxxxxxxxxxxxxx, che si trovano nel Comune di Vescovana (PD).

**\*1330-828 del 11.03.2011**, atto di amministrativo dell'ufficio di registro di Este del 15.02.2011 rep. 125/9990/11, in cui con atto certificato di denunciata successione a favore di xxxxxxxxxxxxxx per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2,

a favore di xxxxxxxxxxxxxx per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2,

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2,

contro xxxxxxxxxxxxxxxx, per quota di 3/6 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/9 dell'unità negoziale n. 2.

Unità Negoziale N.1;

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Terreni:

-Foglio n. 2, part. n. 53, di 84 33 ca

-Foglio n. 2, part. n. 54, di 01 11 40 ca

-Foglio n. 2, part. n. 468, di 01 35 46 ca

-Foglio n. 2, part. n. 470, di 12 69 ca

-Foglio n. 2, part. n. 476, di 04 23 ca

-Foglio n. 2, part. n. 477, di 00 20 ca

-Foglio n. 2, part. n. 565, di 33 13 ca

-Foglio n. 2, part. n. 570, di 01 75 78 ca

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 2, part. n. 602, F/2 Unità Collabenti

-Foglio n. 2, part. n. 600, Ente Urbano

-Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 2, A/2

-Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 3, C/2

-Foglio n. 2, part. n. 605, C/2

-Foglio n. 2, part. n. 604, F/2 Unità Collabenti

Unità Negoziale N.2:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Terreni:

-Foglio n. 2, part. n. 51, di 00 69 05 ca

-Foglio n. 2, part. n. 600, D/10

-Foglio n. 2, part. n. 600, Ente Urbano 00 84 63 ca

**\*3884-2530 del 18.07.2011**, atto del notaio Castellani Pietro del 27.06.2011 rep. 72523/13787, in cui con atto di Divisione, a favore di;

-xxxxxxxxxxxxxxxx per quota di proprietà di 1/1 dell'unità negoziale n. 1,

-xxxxxxxxxxxxxxxx per quota di proprietà di 1/1 dell'unità negoziale n. 2,

-xxxxxxxxxxxxxxxx per quota di proprietà di 1/1 dell'unità negoziale n. 3,

contro

-xxxxxxxxxxxxxxxx per quota di proprietà di 1/3 di tutte le unità negoziali,

-xxxxxxxxxxxxxxxx per quota di proprietà di 1/3 di tutte le unità negoziali,

-xxxxxxxxxxxxxxxx per quota di proprietà di 1/3 di tutte le unità negoziali,

Unità Negoziale N.1:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 2, part. n. 604, F/2 Unità Collabenti

-Foglio n. 2, part. n. 604, D/10

Catasto Terreni:

-Foglio n. 2, part. n. 604, E.U. di 00 23 75 ca

-Foglio n. 2, part. n. 600, E.U. di 00 84 63 ca

-Foglio n. 2, part. n. 53, di 84 33 ca

- Foglio n. 2, part. n. 54, di 01 11 40 ca
- Foglio n. 2, part. n. 468, di 01 35 46 ca
- Foglio n. 2, part. n. 470, di 12 69 ca
- Foglio n. 2, part. n. 476, di 04 23 ca
- Foglio n. 2, part. n. 477, di 00 20 ca
- Foglio n. 2, part. n. 565, di 33 13 ca
- Foglio n. 2, part. n. 570, di 01 75 78 ca
- Foglio n. 2, part. n. 51, di 69 05 ca

Unità Negoziale N.2:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Fabbricati

- Foglio n. 2, part. n. 602, F/2 Unità Collabenti
- Foglio n. 2, part. n. 606, C/2

Catasto Terreni:

- Foglio n. 2, part. n. 602, E.U. di 00 35 are 35 ca
- Foglio n. 2, part. n. 606, E.U. di 00 03 are 44 ca

Unità Negoziale N.3:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Fabbricati

- Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 4, A/2
- Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 3, C/2
- Foglio n. 2, part. n. 605, C/2

Catasto Terreni

- Foglio n. 2, part. n. 601, E.U. di 24 are
- Foglio n. 2, part. n. 605, E.U. di 14 are 71 ca
- Foglio n. 2, part. n. 573, di 16 are

**\*3885-2531 del 18.07.2011**, atto di del notaio Castellani 27.06.2011 rep. 725223-13787, in cui con atto di accettazione eredità a favore di xxxxxxxxxxxxxx per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2, a favore di xxxxxxxxxxxxxx per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2, a favore di xxxxxxxxxxxxxx per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2,

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per quota di 3/6 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/9 dell'unità negoziale n. 2.

Unità Negoziale N.1;

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Terreni:

- Foglio n. 2, part. n. 53, di 84 33 ca
- Foglio n. 2, part. n. 54, di 01 11 40 ca
- Foglio n. 2, part. n. 468, di 01 35 46 ca
- Foglio n. 2, part. n. 470, di 12 69 ca
- Foglio n. 2, part. n. 476, di 04 23 ca
- Foglio n. 2, part. n. 477, di 00 20 ca
- Foglio n. 2, part. n. 565, di 33 13 ca
- Foglio n. 2, part. n. 570, di 01 75 78 ca

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 2, part. n. 602, F/2 Unità Collabenti
- Foglio n. 2, part. n. 600, Ente Urbano
- Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 2, A/2
- Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 3, C/2
- Foglio n. 2, part. n. 605, C/2
- Foglio n. 2, part. n. 604, F/2 Unità Collabenti

Unità Negoziale N.2;

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Terreni:

- Foglio n. 2, part. n. 51, di 00 69 05 ca
- Foglio n. 2, part. n. 600, D/10
- Foglio n. 2, part. n. 600, Ente Urbano 00 84 63 ca

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:**

Dalla documentazione esaminata non sono evidenti limitazioni d'uso.

Lo stimatore, precisa che come descritto ai paragrafi precedenti, vi sono numerose promiscuità.

### **4.3 Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale**

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia**

Lo stimatore, ha verificato che presso gli uffici tecnici del Comune di Vescovana riguardo al compendio immobiliare pignorato, non sono presenti pratiche edilizie.

Pertanto lo scrivente stimatore, precisa che il compendio immobiliare è sprovvisto di certificato di agibilità-abitabilità.

#### **4.3.2. Conformità catastale**

In base allo stato attuale e dalla verifica con le planimetrie presenti al catasto, l'immobile risulta conforme, tranne per le seguenti difformità;

-i varchi che risultano graficamente indicati nelle planimetrie catastali tra un magazzino e l'altro, sono di fatto chiusi con delle strutture in legno,

-inoltre lo scrivente stimatore, riguardo alla particella n. 602, non ha ottenuto dal catasto la planimetria catastale, in quanto risulta "Non Trovata-Non Rilasciabile", pertanto lo scrivente stimatore ha potuto acquisire dal catasto, solo l'elaborato planimetrico.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, all'ufficio tecnico del Comune di Vescovana (PD), non è presente alcuna documentazione riguardo alla sua costruzione.

Quindi il futuro aggiudicatario, dovrà sobbarcarsi, i seguenti interventi:

-realizzare tutti gli interventi necessari, affinché non sorgono servitù, come elencato ai punti dell'art. 4 dell'atto di scioglimento di comunione,

-realizzare un ingresso pedonale e carraio indipendente,

-effettuare un rilievo metrico per stabilire quali siano i precisi confini dell'area oggetto di pignoramento.

Infine in un ottica di un intervento messa in sicurezza e ristrutturazione di tutto il compendio immobiliare pignorato, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare tutti gli interventi necessari, per la realizzazione di un edificio utilizzabile in base alle proprie esigenze, comprensivi anche delle spese di un professionista, fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'attuale proprietario del compendio immobiliare pignorato è:

-xxxxxxxxxxxxxxxx, il quale ne è diventato pieno proprietario mediante atto di scioglimento di comunione e assegnazione dei beni mediante atto del notaio Pietro Castellani del 27.06.2011 rep. 72523;

-precedentemente gli stessi beni, erano in comunione ognuno per quota di 1/3 tra i xxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

-i quali li avevano ricevuti in successione per morte del genitore Xxxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il xxxxxx, mediante accettazione di eredità per atto del notaio Ponzi Giuseppe di Monselice del 19.10.1985 rep. 217, e poi per morte del genitore xxxxxxxxxxx deceduta il xxxxxxxxxxx, mediante atto di del notaio Castellani 27.06.2011 rep. 725223-13787.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Per il compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, all'ufficio tecnico del Comune di Vescovana (PD), non ha reperito alcuna documentazione riguardante le pratiche edilizie.

## **8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Destinazione urbanistica**

Il Comune di Vescovana (PD); CERTIFICA che l'area descritta in Catasto Terreni al: Foglio 2, Mappale 602, Mappale 606;

è classificata dal vigente strumento urbanistico in:

#### **Parte in ZONA B:**

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui l'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc. / mq. e sup. coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

Destinazioni – art. 4 NTA\_P.R.G.

#### **Parte in VERDE PRIVATO:**

tali aree sono poste a protezione dell'edificato, e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebo, giochi, ecc..).

Accorpamenti e recuperi dell'esistente, anche precario, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 6.

Sono, inoltre, ammessi gli ampliamenti e le costruzioni evidenziate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G.; le volumetrie risulteranno dall'applicazione delle norme relative alle indicazioni grafiche (sedime ampliamento, o tipologia conseguente all'antica o sagoma limite edifici). Al fine di un corretto riutilizzo, sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti e le destinazioni delle zone limitrofe.

### **Parte in Zona E/2:**

destinata ad usi agricoli con prescritta la seguente normativa. Zone agricole per colture intensive:

Destinazioni d'uso: Art 4a NTA\_P.R.G.

Interventi ammessi: sono prescritti in tali zone gli interventi con destinazioni di cui all'art 4a derivanti dagli indici della L.R. 24/85.

In via transitoria nelle more di approvazione del PAT., e PI. in zona agricola si applicano le norme di cui all'art.44 della L.R.V. n. 11 del 23/04/2004 e, successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatte salve le normative sovraordinate del P.T.C.P. approvato con Delibera Giunta Regionale n.4234 del 29/12/2009 (estratto BUR n.14 del 16/02/2010) e del P.T.R.C. approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020 (BUR n. 107 del 17 luglio 2020).

### **L'edificio presenta GRADO DI PROTEZIONE 5**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, ovvero:

#### **GRADO DI PROTEZIONE 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO 'B':**

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltre che alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

### **VINCOLI:**

Foglio 2, Mappale 602, Mappale 606 - Vincolo fluviale (contraddistinte dalle lettere FL).

Foglio 2, Mappale 602, Mappale 606 - vincolo Paesaggistico (contraddistinte dalle lettere VP).

(vedasi allegato n. 11)

### **Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche**

Il compendio immobiliare pignorato si trova a Vescovana (PD) in via XXVIII Aprile, lungo l'argine del fiume Frassine, in una zona vicina al centro del paese.

Le unità immobiliari pignorate, hanno tipologie di costruzioni dell'epoca, e dall'atto di scioglimento di comunione viene dichiarato dai condividenti che gli immobili hanno data anteriore al 01.09.1967.

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, risulta essere per la gran parte della sua superficie censito come unità collabenti, mentre per una sua piccola superficie risulta censito come magazzino.

Ad ogni modo, sia per la parte censita unità collabente, sia per la parte censita come magazzino, gli immobili:

- non hanno alcun tipo di impiantistica tecnologica;
- nessuna ripartitura interna se non quella che definisce i locali di cui è composto l'edificio;
- nessuna finitura interna pavimentazione, rivestimenti, bagni, serramenti interni;
- ed esternamente le forature non murate, hanno degli oscuri in legno dell'epoca decisamente degradati.

Nel complesso il compendio immobiliare pignorato, ha necessità di un radicale intervento di messa in sicurezza, di ristrutturazione interna ed esterna, nonché di una totale riprogettazione degli spazi interni in base all'utilizzo da realizzarsi, fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente stimatore, ha utilizzato il metodo di stima:

- Stima monoparametrica, col metodo del confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Padova per il 1° semestre 2023;
- oltre al metodo di costo di demolizione/ricostruzione.

Inoltre si è considerato:

- la zona in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato;

-il suo stato di fatto, che per la maggior parte della superficie è censito come unità collabenti;

-la sua ampia area scoperta adibita a giardino,

-l'insieme delle promiscuità date dal passaggio impiantistica di terzi sopra all'area scoperta di proprietà dell'immobile pignorato,

-ed infine la mancanza di un garage.

Inoltre si è tenuto conto anche;

-dello stato di manutenzione del fabbricato, e delle criticità descritte ai punti A, B, C, D.

Infine lo stimatore, ha tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

### 9.2 Fonti di informazione

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova per il 1° semestre 2023.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.

### 9.3 Valutazione corpi

Ambienti	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Locali	Circa 550,00 mq	1,00	550,00 mq
<b>Totale mq comm.</b>			<b>550,00 Mq</b>

In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina;

-un valore a mq commerciale per gli immobili pignorati, pari a 650,00 € /mq.

Pertanto risulta che:  $550,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 357.500,00$

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lo scrivente stimatore, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie, in quanto i costi per eliminare le promiscuità come indicate all'art. 4 dell'atto di scioglimento di comunione, e le criticità elencate ai paragrafi precedenti, possono oscillare, dipendendo anche dai materiali, dalle tecnologie dalle scelte progettuali che si intendono adottare, oltre a considerare il continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili, in quest'ultimo periodo storico.

Per le criticità descritte ai punti, A, B, D, lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 10%	-€ 35.750,00
--	--------------

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per il compendio immobiliare, un valore di stima pari a € 321.750,00

Infine al valore precedentemente trovato si applica una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione	-€ 48.262,50
---	--------------

#### **9.5 Prezzo base d'asta del lotto unico**

Valore dell'intero compendio immobiliare pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace, considerandolo libero, al momento della vendita è di; € 273.487,50

**Valore arrotondato dell'intero compendio immobiliare, è pari a:**

**€ 273.000,00**

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 22.09.2023
- documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie ed elaborato planimetrico Catasto fabbricati)
- documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica),

Copia della perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo mail-pec ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

**Rovigo, il 02.01.2024**

**Lo stimatore Arch. Christian Zampollo**