

# TRIBUNALE DI ROVIGO

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da: **PENELOPE SPV S.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **27/2023**

data udienza  
ex art. 569 c.p.c.: **20.10.2023 ore 9,15**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE LOTTE n.1 e n.2



Esperto alla stima:

Geom. **Massimo Chiarelli**

con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23

telefono 0425/26338

email: [gmtchiarel@libero.it](mailto:gmtchiarel@libero.it) – [geometramassimochiarelli@gmail.com](mailto:geometramassimochiarelli@gmail.com) - p.e.c.: [massimo.chiarelli@geopec.it](mailto:massimo.chiarelli@geopec.it)

codice fiscale:CHRMSM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGeGL/2020/13



IMQ-VI-1707003 UNI 11558/2014  
Valutatori immobiliari



**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 Ediservice srl (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 Ediservice srl ( 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 Ediservice srl, 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 già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente 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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico edilizie
- Difformità 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, 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.
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno 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 Ediservice srl il formato informatico 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 formato informatico, 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.



**LOTTO n°2**  
**Negoziò**  
**ubicato in Provincia di Padova – Comune di Montagnana – Galleria G.Matteotti n.9**



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

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

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** diritto piena proprietà

In ditta: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:** (all.nn.1-2-3)

Comune di Montagnana

In ditta

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di  
Montagnana

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.
	34	1122	19	V. G.Matteotti P.T.			C1	7	33 mq	36 mq	697,06

Con utilità comuni censite al Catasto Fabbricati

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di  
Montagnana

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Micro Zona	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.Cat.	Rendita €.
	34	1122	7	Via G.Matteotti P.T.		B.C.N.C.			(cortile)		
			8	Via G.Matteotti P.T.		B.C.N.C.			(sotto portico)		
			9	Via G.Matteotti P.T.		B.C.N.C.			(sotto portico di uso pubblico)		
			10	Via G.Matteotti P.T.		B.C.N.C.			(sala contatori)		

*Identificazione originaria*

*Alla data dell'acquisto da parte della ditta proprietaria, oggi eseguita, i beni erano identificati con la particella mapp.198 sub.19*



Al bene competono diritti pro quota proporzionale sull'area di pertinenza all'intero fabbricato condominiale, così censita al Catasto Terreni:

**Identificato al Catasto Terreni:** (all.nn.1-2-3)

Comune/C.rio di Montagnana

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

CATASTO TERRENI				
Comune di				
Montagnana				
Fg				
Sez.	.	Part.	Qual.	Superficie
	34	1122	E.U.	00.10.44

Confini:

Per l'unità immobiliare, come riportato sull'elaborato planimetrico

N – mapp.1122 sub.20

E – salvis

S – mapp.1122 subb.7,15

O – mapp.1180

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

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:**

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo (03.08.2023) e la rappresentazione grafica riportata sulle planimetrie catastali, lo stato dei luoghi, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra, la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

Uniche difformità rilevate sono la diversa altezza interna, misurata in ml.3,07 anziché ml.3,30 come indicato sulla planimetria catastale e la mancata indicazione dell'antibagno, con precisazione che l'altezza di ml.3,07 trova conferma negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Montagnana.

**Per quanto sopra, allo stato attuale, NON si dichiara la conformità catastale del bene.**

Considerate la lieve difformità rilevata, si renderà necessario aggiornare la situazione al C.F. con rifacimento della planimetria catastale.

Per tale aggiornamento è stato quantificato un costo pari ad €1.000,00 circa (comprensivo di spese tecniche, accessorie di legge e diritti catastali), che è stato detratto dal probabile valore di mercato di stimato.

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area di pertinenza esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente verificate/rettificate su richiesta del futuro aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

**2.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Unità immobiliare ad uso negozio, facente parte di un fabbricato di tipo condominiale elevato su tre piani fuori terra, del tipo accostato su due lati, composto da una unità abitative-commerciali-direzionali, ubicato in Provincia di Padova, Comune di Montagnana, Galleria G.Matteotti n.9.

Caratteristiche zona:

centrale all'interno delle mura del Comune di Montagnana

Area urbanistica:

residenziale-commerciale-direzionale a traffico limitato

Servizi presenti nella zona:

la zona è provvista dei necessari servizi di urbanizzazione

primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona:

tutti i maggiori servizi

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale-commerciale-direzionale.



**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo (03.08.2023), l'unità immobiliare risultava essere utilizzata da [REDACTED] senza alcun titolo, con attività di vendita al dettaglio di [REDACTED]. Nell'occasione, il conduttore [REDACTED] ha espresso la volontà di rimanere all'interno del locale, manifestando la disponibilità al versamento di una indennità di occupazione, dichiarando che avrebbe inviato una offerta al custode.

Dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Territoriale di Este, è stata fornita attestazione che non risultano, ad oggi, registrati contratti di locazione e/o comodati in essere. *(all.n.4)*

**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 verifiche del 19.09.2023, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale 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:* nell'atto di acquisto dell'anno 1988, l'esecutata ha dichiarato di essere [REDACTED]

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:* non rinvenuti

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* non ricorre il caso.

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

Da quanto riportato nella relazione notarile e dalle verifiche effettuate, si ha:

*4.2.1 Iscrizioni:****Ipoteca legale attiva***

a favore di **Gest Line SpA**

contro [REDACTED]

derivante da iscrizione a ruolo cartelle di pagamento/estratti di ruolo

importo ipoteca: €. 10.536,28; importo capitale: €. 4.454,43

atto amministrativo ai sensi ex art.77 DPR 602/73 come modificato dal D.Lgs. 46/99, del 12.11.2003 rep.n. 824/2003, iscritto ad Este il 20.11.2003 R.G.n.7311 – R.P.n.1457

L'ipoteca è stata iscritta a carico di entrambi i lotti (lotto n.1 fabbricato residenziale e lotto n.2 negozio), con il lotto n.2 individuato con l'originaria identificazione catastale.

***Ipoteca legale attiva***

a favore di **Equitalia Nord SpA**

contro [REDACTED]

derivante da iscrizione a ruolo cartelle di pagamento/estratti di ruolo

importo ipoteca: €. 691.524,56; importo capitale: €. 345.762,28

atto amministrativo ai sensi Art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, del 05.06.2013 rep.n.109394/7713, iscritto ad Este il 11.06.2013 R.G.n.3086 – R.P.n.431

L'ipoteca è stata iscritta anche carico di entrambi i lotti (lotto n.1 fabbricato residenziale e lotto n.2 negozio), individuati con la loro attuale identificazione catastale.

*4.2.2 Pignoramenti:****Pignoramento***

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da verbale di pignoramento immobili

atto Tribunale di Padova – Sezione distaccata di Este in data 08.05.2007 rep.n.348, trascritto ad Este in data 22.05.2007 ai nn. R.G.3425 – R.P.1911

La nota di trascrizione riporta ancora l'identificativo originario del bene (fg.34, mapp.198, sub.19)

***Pignoramento***

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da verbale di pignoramento immobili



atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 11.02.2023 rep.n.296, trascritto ad Este in data 27.10.2014 ai nn. R.G.4511 – R.P.3328.

La nota di trascrizione riporta l'identificativo attuale del bene (fg.34, mapp.1122, sub.19)

### **Pignoramento**

a favore di **Penelope SVP srl**

contro [REDACTED]

derivante da verbale di pignoramento immobili

atto U.N.E.P. Tribunale di Rovigo in data 09.10.2014 rep.n.3747/2014, trascritto ad Este in data 27.02.2023 ai nn. R.G.1068 – R.P.740.

Il pignoramento è stato trascritto a carico sia del lotto n.1 sia del lotto n.2

4.2.3 Altre iscrizioni: non ricorre il caso

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: in data del 18.09.2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali ed in data 19.09.2023 presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Este, sono stati effettuati gli aggiornamenti della certificazione notarile ventennale in atti, riferiti alla data suindicata.

A carico degli esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

### **4.3 Misure Penali**

Non conosciute

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

Spese di gestione condominiale

- ▶ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non comunicate
- ▶ Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario: non comunicate
- ▶ Millesimi di proprietà: ---
- ▶ Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: --
- ▶ Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
- ▶ Attestazione Prestazione Energetica: non consegnato
- ▶ Indice di prestazione energetica: ---
- ▶ Note indice di prestazione energetica: ---
- ▶ Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

### **6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all.n.6)**

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

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

**dal 23.09.1988 ad oggi**

In forza di atto di compravendita Notaio Franco Roberto di Padova del 23.09.1988 rep.n.5457, registrato a Padova il 12.10.1988 al n.7668, trascritto ad Este il 19.10.1988 R.G.n.4256 – R.P.n.3311.

Nell'atto, gli immobili sono individuati con la loro identificazione originaria.

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

**Numero pratica:**

**Prot.n.150/1986**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Presentazione:

Rilascio:

[REDACTED]  
Concessione edilizia in sanatoria

ristrutturazione edilizia di complesso edilizio

07.02.1986 prot.n.1851 ed in data 02.10.1986 prot.n.15104

25.01.1991 C.E.n.1851 e n.15104



**Numero pratica:** **Prot.n.4379/1992**  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: concessione edilizia  
 Per lavori: variazione d'uso per ricavo di un laboratorio artigianale in luogo dell'esistente negozio commerciale

Presentazione in data: 31.03.1992 – prot.n.4379  
 Successivamente a tale pratica è stata rinnovata la richiesta del cambio di destinazione d'uso, con la pratica seguente:

**Numero pratica:** **Prot.n.4379/1992**  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: concessione edilizia  
 Per lavori: variazione di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale  
 Presentazione in data: 09.05.1994 prot.n.6828  
 Rilascio: 02.06.1994 C.E.n.6828/94  
 Agibilità rilasciata: 21.07.1994 certificato di agibilità n.2307 prot.n.10884

**Numero pratica:** **P.E.n.19425/2000**  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: concessione edilizia onerosa  
 Per lavori: variazione di destinazione d'uso da artigianale a commerciale  
 Presentazione in data: 05.09.2000 prot.n.19425/2000  
 Rilascio: ---

Nel merito della richiesta, l'Amm.ne Com.le di Montagnana ha notificato all'interessata il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12.10.2000, subordinando il rilascio del titolo edilizio richiesto all'integrazione della documentazione depositata.

Nel fascicolo della pratica edile in oggetto, non è stata reperita la concessione edilizia e, pertanto, è da intendersi che l'adeguamento richiesto non sia mai stato depositato.

**7.1 Conformità edilizia:**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.08.2023, non sono emerse pregiudiziali alla liceità urbanistico-edilizia del bene pignorato, che appare essere formalmente in regola.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
Zona omogenea:	Zona A – Centro Storico fuori dalle mura – Edificio classificato A2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	---
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



### Descrizione

Unità immobiliare ad uso negozio, facente parte di un fabbricato di natura condominiale ad uso commerciale-direzionale-residenziale, ubicata in Provincia di Padova, Comune di Montagnana, Galleria Giacomo Matteotti n.9



#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO *(all.n.8)*

Disposto su tre piani fuori terra, con sottostante e circostante area di pertinenza, il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, ha struttura in elevazione in muratura di laterizio, solai di piano e struttura della copertura in legno, manto di copertura in tegole di laterizio, pareti esterne intonacate e tinteggiate. Tutte le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare ad uso negozio, accessibile dalla galleria che congiunge Via G.Matteotti alla parallela e retrostante Via S.Benedetto, è composto da un unico vano dotato di spazio espositivo con vetrina e dai locali bagno ed anti-bagno.

Nata originariamente come unità immobiliare ad uso commerciale, nel tempo variata in artigianale e, poi, successivamente ancora in commerciale (per la cui pratica comunale non si sono acquisiti elementi certi sull'esito positivo finale), presenta parete vetrata sul porticato comune, pareti interne intonacate e tinteggiate e pavimenti in monocottura.

Tutte le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile ha impiantistica ordinaria per la tipologia immobiliare, per la quale è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto elettrico e l'assenso allo scarico in fognatura pubblica. Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.

#### DESCRIZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA

L'area pertinenziale, su cui il bene pignorato vanta diritti pro quota proporzionale, che in loco costituisce per la maggior parte la galleria commerciale dal quale trovano accesso quasi tutti i negozi su essa prospicienti, è finita superficialmente con materiale lapideo.

#### Limiti delle verifiche effettuate

Per quanto riguarda il sopralluogo effettuato, si precisa che nel corso del medesimo, non sono state eseguite:

- indagini in merito all'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose quali amianto, rifiuti tossici o potenzialmente tali;
- le analisi del suolo e del sottosuolo, anche collegate alla presenza delle sostanze citate al punto



- precedente;
- il rilievo completo dell'area;
  - verifiche (come indicato anche nel paragrafo "conformità catastale") in merito all'esercizio del diritto di proprietà, senza pertanto verificare se l'esercizio del diritto viene attuato nell'ambito dei confini o se provoca eventuali violazioni del diritto di proprietà di terzi.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il *Sistema Italiano di Misurazione - SIM*, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750.

Nel caso in oggetto, per la determinazione della consistenza, si è fatto riferimento al Sistema Italiano di Misurazione.

I criteri di determinazione della superficie sono i seguenti:

a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista), 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:*

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

*Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:*

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso



comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Negozio P.T.	S.E.L.	33,98	1,00	33,98
Complessivamente		<b>33,98</b>		<b>33,98</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in liberomercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### Basi del valore

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

#### ➤ più probabile valore di mercato

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di TecnoBorsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa,*



con prudenza e senza alcuna costrizione.”

➤ più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

In premessa si precisa che la stima del bene pignorato, non avendo reperito comparabili di prezzo/reddito certo ed oggetto di recenti compravendite/ contratti di locazione per poter applicare il metodo del confronto del mercato (MCA - Market Comparison Approach) o il metodo finanziario (Income Approach, IA), è stata eseguita seguendo il procedimento estimativo dell'analisi di regressione semplice.

### Più probabile valore di mercato

Stima per Analisi di Regressione semplice

Detta procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (*mass appraisal*) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro.

Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione.

La funzione interpolante dell'analisi di regressione è la seguente:  $\hat{y}_0 = b_1 \cdot x_0 + b_0$

dove:

$\hat{y}_0$  = corrisponde all'incognita : il valore di mercato del bene trasformato

$b_1$  = indica il prezzo marginale della superficie commerciale

$x_0$  = indica la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione

$b_0$  = indica la media pesata tra differenza del valore complessivo del campione dei dati rilevati ed il prodotto tra il prezzo marginale e la somma delle superfici commerciali rilevate.

Nella pratica valutativa dell'analisi di regressione, la formazione del gruppo di dati osservati (detto campione estimativo) è legata alla necessità di acquisire un insieme sufficientemente numeroso di beni simili a quello oggetto di stima (nel caso in esame sono stati assunti n.8 immobili simili ubicati nel medesimo comprensorio, reperendoli da siti web specifici del settore).

Il campione dei dati immobiliari reperiti sono, come sopra già evidenziato, offerte in vendita di fabbricati/palazzi/ville.

### Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

Detrazione maggiori costi

Detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard internazionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, pertanto, è stato ottenuto riducendo opportunamente il valore di mercato stimato per l'immediatezza della vendita giudiziaria, l'assenza di garanzia per vizi eventualmente derivanti dalla verifica dello stato legittimo dell'intero fabbricato condominiale ed i costi di regolarizzazione difformità riferite ai solo beni pignorati.

### Highest and best use

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).



L' *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'UBU è, pertanto, la destinazione maggiormente redditizia e si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente

sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Dalle verifiche eseguite la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di stima è quella attuale (fabbricato residenziale), poiché si prevede che il valore di mercato con la destinazione attuale sia quello maggiore tra i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

I dati impiegati nella stima derivano da una indagine di mercato condotta dal valutatore e dalle conoscenze personali dello stesso.

I testi bibliografici di riferimento per le consultazioni sono:

- Manuale delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Prontuario delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Codice delle valutazioni immobiliari – Tecnoborsa
- International Valuation Standards – edizione 2013
- Direttive ABI 2015

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima a MCA (**per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9**) *(all.n.9)*

Si precisa che il probabile valore di mercato stimato, è valido per l'immobile considerato nello stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Negozi P.T.	S.E.L.	33,98	1,00	33,98
Complessivamente		<b>33,98</b>		<b>33,98</b>
<b>Valore di mercato</b>				<b>€.50.964,33</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% € 7.644,65
- Costi per regolarizzazione difformità: € 1.000,00

### 8.5 Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

€ 42.319,68  
**VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO € 42.000,00**

### 8.6 Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.



Allegati:

- 01) estratto di mappa
- 02) visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati
- 03) planimetrie catastali
- 04) dichiarazione Ufficio del Registro di Este
- 05) visure Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Este
- 06) titolo di provenienza
- 07) pratiche edilizie
- 08) documentazione fotografica.
- 09) tabulato di valutazione

Rovigo 19.09.2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Chiarelli**

