
Tribunale di Rovigo

Eredità giacente di Tiziano Bello

Curatore dell'eredità giacente:
Avv. Alessandra Sichirollo

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Fax: 0425 09/1701
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Bene in **Ospedaletto Euganeo (PD)**

Via Peagna 63

Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/2 di piena proprietà di una porzione di fabbricato bifamiliare con annessa area di corte e garage

Quota e tipologia del diritto

EREDITA' GIACENTE BELLO TIZIANO sede in CASALE DI SCODOSIA (PD)

cf 91032580283 proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI OSPEDALETTO EUGANEO

- **Foglio 13 Particella 875 sub 2**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,0 vani, Sup. catastale 176 mq, Rendita 596,51 euro piano S1 – T – 1

- **Foglio 13 Particella 875 sub 3**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 85 mq, Sup. catastale 88 mq, Rendita 188,76 euro piano S1

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI OSPEDALETTO EUGANEO

- **Foglio 13 Particella 875** Qualità Ente Urbano, Superficie 00.04.05 mq

Coerenze e confini (salvo altri più esatti ed attuali):

Nord: mapp. 2251

Sud: Via Peagna

Est: mapp. 1029

Ovest: mapp. 2091

Conformità catastale

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è ubicato in Via Canevare, in una zona periferica del Comune di Ospedaletto Euganeo.

Caratteristiche zona: B6

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi limitati; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, produttive

Importanti centri limitrofi: il bene è posto a breve distanza dal centro di Padova e dal Parco Regionale dei Colli Euganei

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 5.500 abitanti, fra i quali scuola materna, elementare, ambulatorio medico, farmacie, supermercati, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dell'accesso il bene risultava abitato dalla congiuge superstite quale comproprietaria per la quota di ½ e coniuge superstite.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Non ne risultano

4.2.2 Pignoramenti:

Non ne risultano

4.2.3 Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro conservativo

- A favore di

contro Bello Tiziano

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Tribunale di Padova sez. dist. Este, Rep. n. 23/2010 in data 19/01/2010,

trascritto a Este in data 16/02/2010 ai nn. R.G. 856, R.P. 571.

Il sequestro colpisce la quota di 1/2 di piena proprietà in capo a Bello Tiziano afferente ai beni staggiti catastalmente identificati al Comune di Ospedaletto Euganeo NCEU Fg. 13 P.IIa 875 Subb 1 e 2

Si rileva annotazione a trascrizione del 25/09/2012 Rep. 250 per sentenza di condanna esecutiva, annotata a Este in data 08/02/2013 RG 900 RP 276

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

A seguito di ispezione effettuata in data 22/04/2024 si confermano le formalità precedentemente indicate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Spese medie annue: ///

Spese scadute: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato NON soddisfa i requisiti della visitabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate presso il portale "VeNet" della Regione Veneto si rileva che il bene non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III**Ulteriori avvertenze:**

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.
- Le strutture non rispettano le norme anti-sismiche.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

AI VENTENNIO i beni oggetto di stima venivano acquistati dai Sig.ri BELLO TIZIANO e snc in dipendenza
dell'atto del Notaio Cardarelli di Padova del 30/12/1985 Rep. 35436 trascritto a Este il
25/01/1986 RG 294 RP 242.

Successivamente a seguito della morte del Sig. Bello Tiziano, avvenuta il 25/12/2018 ed alle rinunce all'eredità da parte della coniuge snc
la quota di 1/2 di piena proprietà del defunto passava in
capo all'eredità giacente di Bello Tiziano in forza della denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Este in data 19/06/2023 Rep. 266024/88888, ivi trascritta il 19/06/2023 ai nn. RG 3445 RP 2467.

Il Tribunale di Rovigo ha nominato quale curatore dell'eredità giacente l'Avv. Alessandra Sichirollo.

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

Concessione Edilizia n. 56/83 23/06/1983

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: Bello Tiziano –

Lavori di: Costruzione di casa bifamiliare

Presentazione: 10/05/1982

Rilascio: 23/06/1983

Successive varianti: 79/1985 159/87 108/88

Ultimazione lavori: 53/90

Abitabilità: 25/06/1993 n. 12/93

Concessione Edilizia n. 120/93

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: Bello Tiziano –

Lavori di: Costruzione di un garage interrato

Presentazione: 11/09/1993 prot. 8300

Rilascio: 21/03/1993

Aigibilità richiesta in data 27/01/1995 prot. 970

7.2 Conformità Edilizia:

Per quanto potuto riscontrare, dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, si evidenziano alcune lievi difformità, consistenti in variazioni interne, parte delle quali, per la porzione abitativa, rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del DPR 380/01, mentre le restanti presentano scostamenti dell'ordine di +10, +15 cm.

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di un'apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria di tali opere ammonti a € 2.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: P.A.T. e P.I.

Il bene ricade in **zona territoriale omogenea B4** – art. 20 NTO

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Quota di 1/2 di piena proprietà di una porzione di fabbricato bifamiliare con annessa area di corte e garage**

Trattasi di una porzione di fabbricato bifamiliare edificata nel corso dei primi anni '90, distribuita su due piani fuori terra, dotata di un garage interrato e di un'area di corte esclusiva, il cui accesso, pedonale e carraio, si affaccia su Via Peagna, nel Comune di Ospedaletto Euganeo (PD).

Strutturalmente si riscontrano fondazioni in cls, pareti in muratura intonacata, solai in laterocemento, copertura in muretti e tavelloni a falde inclinate e rivestite in tegole di cemento e lattonerie in lamiera preverniciata.

Al piano terra, per un'altezza interna compresa tra i 260 cm ed i 270 cm, si ha l'ingresso dotato di portico, la cucina, il soggiorno, una lavanderia/ripostiglio ed un bagno, inoltre, per mezzo di una botola è possibile accedere ad un ulteriore vano interrato ad uso cantina.

Attraverso il vano scala interno è possibile accedere al primo piano, ove, per un'altezza di 270 cm, si hanno 3 camere da letto, delle quali una è dotata di poggiolo, collegate mezzo di un disbrigo al bagno e ad un ripostiglio.

I tre lati liberi dell'edificio si affacciano su un'area cortiliva di pertinenza, adibita parte a giardino, parte a marciapiedi e camminamenti, sviluppata in prevalenza a sud, sulla quale insiste la rampa di accesso del garage interrato adiacente all'abitazione.

Internamente l'abitazione presenta pareti intonacate e dipinte, mentre per i bagni e parte della cucina si annoverano rivestimenti in ceramica, così come per tutti i pavimenti, fatta eccezione per il vano scala e la zona notte, dove si riscontra la presenza di parquet.

I serramenti sono in legno con vetro doppio ed avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono in legno.

Il bene è dotato dei più comuni impianti tecnologici funzionanti, i quali, tuttavia, essendo privi delle dichiarazioni conformità, necessitano di essere verificati ed eventualmente aggiornati alle vigenti norme in materia da parte di ditte specializzate.

Nello specifico, l'immobile è riscaldato per mezzo di caldaia a gas e radiatori a parete, mentre è raffrescato tramite pompa di calore elettrica e split a soffitto.

Complessivamente si rileva un discreto stato di conservazione e manutenzione, sebbene vi sia la necessità di operare alcuni interventi di manutenzione, volti prevalentemente alla risoluzione di problemi legati ad umidità di risalita nelle murature al piano terra e ad infiltrazioni dalla copertura del garage.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 240,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- superficie principale: 186,00 mq x 1
- portico e poggiolo: 21,00 mq x 0,30
- garage: 94 mq x 0,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite, la quale risulta caratterizzata da una sensibile stagnazione.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, finalizzate al reperimento di prezzi certi di recenti compravendite ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- porzione di fabbricato a schiera, con annesse antistante e retrostante area cortilizie pertinenziali esclusive e garage, posto in Comune di Ospedaletto Euganeo (PD), Via Dolci 8 oggetto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Alberto Busi del 24/10/2022 Rep. 33.349

- abitazione di due piani fuori terra ed interrato, con annessi area cortiliva, tettoia e garage sito in Ospedaletto Euganeo (PD), Via Roma Ovest 66, oggetto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Alberto Busi del 26/09/2023 Rep. 33.346

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Civile abitazione	240,00	189.148,00
Valore complessivo intero (al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica, pari a € 2.000,00)		187.148,00
Valore complessivo quota di 1/2		93.574,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 14.036,10
---	-------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/2	€ 79.537,90
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 80.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- visure ipotecarie
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima

03 Maggio 2024

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

