
Tribunale di Rovigo

PRODOTTORE E REDATTORE
PROF. ARCH. ROBERTA MIOTTO
PUBBLICISTA
CORRISPONDENTE
CORRISPONDENTE

N° Gen. Rep. 107/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/12/2024

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

Custode Giudiziario: I.V.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Bifamiliare con garage e giardino
a Casale di Scodosia (PD), via Palazzina 35.

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale: MTTRRT73B61F382Q
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Telefono: 049 5212030
Cellulare: 347 9045065
Email: studio.miotto@gmail.com
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO :

Bifamiliare con garage e giardino

1. Dati Catastali

Intestatari:

Catasto Fabbricati

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (B877) (PD)**, Foglio **8** Particella **728** Subalterno **10**, Categoria **A/2**, Classe **1**, Consistenza **12** vani, sup. mq **301**, rendita € **929,62**, via Nuova, piano t-1;
- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (B877) (PD)**, Foglio **8** Particella **728** Subalterno **11**, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **66** mq, sup. tot **72** mq, rendita € **122,71**, via Nuova, piano S1;

Catasto Terreni:

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio **8**, mappale **728**, Ente Urbano, mq **2.410**.

2. Stato di possesso:

L' immobile è occupato dai proprietari esegutati e dai figli.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: l' immobile è accessibile ai disabili solo al piano terra.

4.

5. Comproprietari:

Nessuno

6. Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni: SI'

8. Prezzo: da libero: € 149.732,00

Prezzo della quota pignorata € 149.732,00

Prezzo da occupato: -



Il G.E. dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – 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. **PROVEDA** 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 delle 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 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 informazioni 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 compresa 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 quanti 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 dalla 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 essi 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 di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, 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 previste 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 ciò 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 e 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 ciò 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



- indicando 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 è 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 informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici 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 ed 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 da 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' articolo 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 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 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 a 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 del 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 informatica, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell' udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti 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 Euro 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 UNICO

Beni in **CASALE DI SCODOSIA (PD)**
Bifamiliare con garage e giardino
via Palazzina n. 35 (ex via Nuova, n° 607A)

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

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

1.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (B877) (PD)**, Foglio 8 Particella 728 Subalterno 10, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 12 vani, sup. mq 301, rendita € 929,62, via Nuova, piano t-1;

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (B877) (PD)**, Foglio 8 Particella 728 Subalterno 11, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 66 mq, sup. tot 72 mq, rendita € 122,71, via Nuova, piano S1;

Derivante da: variazione modifica identificativo del 21/06/2006, pratica n. PD0133972 in atti dal 21/06/2006 – allineamento mappe (n. 27448,3/2006)

Confini: il mappale 728 confina a Nord con il mall. 444, a Sud via Palazzina , a Est con il mapp. 470 a Ovest con i mapp. .448 e 846.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD)**, foglio 8, mappale 728, Ente Urbano, mq 2.410

Derivante: tipo mappale del 22/09/1997 in atti dal 16/06/1998 (n. 2740.508/1981)

Confini: il mappale 728 confina a Nord con il mall. 444, a Sud via Palazzina , a Est con il mapp. 470 a Ovest con i mapp. .448 e 846.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sono emerse difformità:

- in generale l' abitazione si sviluppa su due piani, corrispondenti ciascuno ad un appartamento, anche se catastalmente è considerata un' unica.
- le sistemazioni esterne non corrispondono all' accatastamento: la bifamiliare insiste nel medesimo lotto del vicino capannone al sub 8, mentre in realtà le due unità hanno recinzione ed accesso separati attraverso una stradella sterrata presente al Nord-Est del lotto.

Internamente all' abitazione le difformità consistono:

Al piano terra

- mancanza della scala a chiocciola interna che collega le due unità;
- leggera differenza della parete del disbrigo verso il soggiorno;
- nella camera a Nord-Ovest è presente un ripostiglio;
- il locale denominato ripostiglio è in realtà una camera da letto;



- è stato scavato a fianco alla cantina un altro vano non abitabile lasciato al grezzo.

Al piano 1°

- mancanza della scala a chiocciola interna;
- il disbrigo e guardaroba sono invece un soggiorno;
- la camera a Ovest è invece una cucina;
- la camera ad Est ha le pareti di confine con una lieve differenza.

Per sanare le difformità sarebbe necessario innanzitutto predisporre un frazionamento per dividere i lotti dell'abitazione e del capannone che può avere un costo pari a € 850,00; per le modifiche interne è sufficiente una variazione catastale sui due piani, che può essere stimata in € 700,00.

In ultimo si dovrebbe dividere catastalmente le due unità poiché internamente non sono collegate, ma gli accessi avvengono dall'esterno. Il costo preventivabile è di € 700,00.

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE**, per allineare stato di fatto e catastale è necessario un esborso di € 2.250,00.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati dei beni citati nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita presentano un sub 9 come ente urbano che non trova identificazione grafica con l'elaborato planimetrico.

I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI per quanto riguarda l'abitazione e NON IDENTIFICATI per quanto concerne gli esterni.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione si colloca in un lotto appartenente alla zona produttiva del Comune di Casale di Scodosia, paese di 4.800 abitanti a Sud-Est della Provincia di Padova.

Caratteristiche zona: zona produttiva.

Area urbanistica: D1 zona produttiva di completamento

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: produttive e agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: nessuno

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale 18 e vicina autostrada A31.

3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio immobiliare è occupato dai proprietari esegutati e dai figli

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:

Nessuna

4.1.2



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*
Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà:
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì, al piano terra
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: -
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'abitazione è stata costruita ante 1967 e ristrutturata secondo le seguenti licenze:

- Licenza edilizia n. 133/29 prot. 2673 del 30/07/1974, intestata a _____ per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione ed ampliamento del laboratorio artigianale;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 140/23 prot. 2252 del 09/09/1975, intestata a _____ per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e ampliamento laboratorio artigianale;
- licenza edilizi n. 149/15 prot. 2749 del 17/09/1976, intestata a _____ per costruzione fabbricato ad uso civile abitazione e ampliamento laboratorio artigianale;
- Concessione Edilizia n° 406, prot. 1663 del 08/06/1979, intestata a _____ per lavori di costruzione di una mura di cinta lungo il confine Ovest ed Est del suo lotto di terreno artigianale;
- Concessione edilizia n. 895 del 27/05/1981, intestata a _____ per variante in corso d'opera per ricavare un garage ed una cantina al piano seminterrato e un locale sala termica al piano terra (licenza edilizia 149/15 del 17/09/1976);
- Autorizzazione di abitabilità 149/15 e 178/8, prot. 2749/598 del 27/07/1981, intestata a _____ per uso civile abitazione bifamiliare con cantina, garage e centrale termica;
- Autorizzazione edilizia n. 93/3727, pratica edilizia n. 280/14, prot. 93/1610 del 23/11/1993, intestata a _____, per lavori di straordinaria manutenzione fabbricati;
- Concessione edilizia n. 94/3943, pratica ed. n. 290/12, prot. 94/0111 del 10/03/1994, intestata a _____ per costruzione nuova recinzione;



- Concessione Edilizia n. 94/3926, pratica ed. 289/10, prot. 94/0112 del 19/04/1994, intestata a [redacted] per lavori di ristrutturazione con ricavo di un' unico alloggio di un edificio residenziale.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal confronto tra stato di fatto ed ultimo stato concessionato sono emerse le seguenti difformità:

- al piano seminterrato
 - la conformazione della scala non corrisponde,
 - in adiacenza al locale ripostiglio/cantina è stato eseguito uno scavo non concessionato,
 - le altezze dei locali non sono di ml 2,10 bensì di ml 2,03;
- al piano terra
 - non è stata realizzata la scala a chiocciola che collega internamente i due piani,
 - nella camera a Nord-Ovest è stato ricavato un piccolo ripostiglio non concessionato,
 - il locale denominato ripostiglio è in realtà una camera,
- la conformazione della scala di collegamento con il piano seminterrato non è a chiocciola, ma ad andamento rettilineo,
- le pareti del disbrigo verso il soggiorno sono ad andamento inclinato anziché ortogonale;
- al primo piano
 - l' intero piano è oggetto di lavori di ristrutturazione e si presenta oggi allo stato grezzo,
 - non è presente la scala a chiocciola che unisce i due piani, ma l' accesso avviene attraverso la scala esterna,
 - il locale centrale a Nord adibito a camera è più ristretto, permettendo il collegamento tra disbrigo e guardaroba .

In generale si può dichiarare che i due piani del fabbricato residenziale sono rimaste due unità separate.

Per rettificare le difformità è necessaria una pratica edilizia in sanatoria che attesti tale separazione e che denunci le difformità interne, il cui costo è stimabile in € 850 per il Tecnico incaricato e € 1.000,00 per la sanzione amministrativa.

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.**

7.2 *Conformità urbanistica:*

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | P.I. vigente |
| In forza della delibera:- | |
| Zona omogenea: | D1 produttiva di completamento |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 14 N.T.O. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | La residenza non è prevista in zona produttiva, ma l' abitazione è una preesistenza ante 1967, quindi si tratta di edificio in zona impropria. |



Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA .

Descrizione: **Bifamiliare con garage e giardino
a Casale di Scodosia (PD), via Palazzina n. 35**

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva: **Bifamiliare mq 354**

Superficie complessiva con scoperto pertinenziale: mq 482

E' posto al piano: terra/primo

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

Le unità immobiliari sono identificate con il numero: 35

ha un'altezza utile interna: 2,90 nell' abitazione e di 2,03 nell' interrato

L'intero complesso è composto da: 2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: l' **abitazione al piano terra è in normale stato di manutenzione (finiture originali ma condizioni mediocri)**, mentre quella al 1° piano è al grezzo in quanto necessita di forte ristrutturazione .**Caratteristiche descrittive:**

| | |
|-----------------------|--|
| Manto di copertura | materiale: tegole in laterizio condizioni: buone, risistemate 15 anni fa) |
| Struttura verticale | materiale: muratura portante condizioni: buone |
| Struttura orizzontale | materiale: solaio in latero-cemento condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|------------------------|---|
| Infissi esterni | Materiale: in legno con vetro camera Condizioni: mediocri |
| Porte interne | materiale: in legno tamburato condizioni: mediocri |
| Pavimentazione Interna | materiale: piastrelle in ceramica Condizioni: originarie degli anni '60/' 70 |
| Rivestimenti | Materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: originali degli anni '60/' 70 |

Impianti:

| | |
|---------------------------|--|
| Elettrico | Tipologia: sotto traccia al p.t., al 1° piano da rifare. condizioni: da rifare (originario dell' epoca) |
| Termico | Tipologia: termosifoni in acciaio con caldaia murale p.t.. condizioni: mediocre al p.t., 1° p. da fare. |
| Idro-sanitario | Presente per i servizi igienici al p.t., 1° piano da fare. |
| Climatizzazione | Non presente |
| Radio diffusione | Non presente |
| Aspirazione centralizzata | Non presente |
| Allarme | Non presente |

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Originario anni '60/' 70 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note: | Separato nelle due unità, ma con un solo contatore |

Idro-termo-sanitario:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | Solo al piano terra. |
| Tipologia di impianto | Indipendente nelle 2 unità. |
| Stato impianto | Al p.t. mediocre, al 1° p. da fare, c' è solo predisposizione. |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Originario anni '60/' 70 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | no |
| Note: | L' impianto fognario è comune per le 2 unità |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | Si' al p.t., uno split in soggiorno |
|--|-------------------------------------|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:
1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;

3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;

4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.

2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.

3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione p.t. | sup lorda di pavimento | 148,00 | 1,00 | 148,00 |
| poggioli | sup lorda di pavimento | 13,14 | 0,25 | 3,28 |
| centrale termica | sup lorda di pavimento | 9,24 | 0,35 | 3,23 |
| abitazione 1° piano | sup lorda di pavimento | 148,00 | 1,00 | 148,00 |
| poggioli | sup lorda di | 20,59 | 0,25 | 5,15 |



| | | | | |
|------------------------------------|------------------------|--|------|---------------|
| | pavimento | | | |
| Scala esterna | sup lorda di pavimento | 14,46 | 0,20 | 2,89 |
| garage | sup lorda di pavimento | 76,78 | 0,50 | 38,39 |
| cantina | sup lorda di pavimento | 13,46 | 0,35 | 4,71 |
| Esterni promiscui con le due unità | Sup. | 1.281,00 (calcolato graficamente estromettendo la parte relativa al capannone al sub 8) | 0,10 | <u>128,10</u> |
| Tot superficie commerciale | | | | 481,75 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: abitazione

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2023

Zona: B1 (per le residenze in zona D1 non ci sono valori)

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: bifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): € 860-1000

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua



durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
abitazione €/mq 965,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

| | |
|--|---|
| 1) Caratteristiche posizionali medie | |
| zona periferica | 1,00 |
| zona tra periferia e centro | 1,20 |
| zona centrale | 1,40 |
| zona degradata | 0,90 |
| 2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità) | |
| ottime | 1,00 |
| medie | 0,95 |
| scadenti | 0,90 |
| 3) Livello di piano | |
| piano seminterrato | 0,80 |
| piano terreno | 0,90 |
| piani intermedi (ascensore) | 1,00 |
| piani 4° e superiori (no ascensore) | 0,95 |
| piano attico (ascensore) | 1,20 |
| piano attico (no ascensore) | 1,10 |
| 4) caratteristiche tecniche e funzionali | |
| ottime | 1,00 |
| buone | 0,90 |
| mediocri | 0,80 |
| scadenti | 0,70 |
| 5) Caratteristiche tipologiche | |
| villa, fabbr. signorile, uffici | 2,00 |
| fabbricato di tipo civile | 1,25 |
| fabbricato di tipo economico | 1,05 |
| fabbricato di tipo popolare | 0,80 |
| fabbricato di tipo rurale | 0,70 |
| villino | 1,40 |
| 6) Stato di conservazione e manutenzione | |
| normale | 1,00 |
| mediocre | 0,80 |
| scadente | 0,60 |
| 7) Vetustà fisica | |
| da 1 a 5 anni | 1,00 |
| 10 anni | 0,95 |
| 12 anni | 0,93 |
| da 21 a 50 anni | $100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$ |



8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

| | |
|----------|------|
| ottime | 1,05 |
| buone | 1,00 |
| mediocri | 0,95 |
| scadenti | 0,90 |

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Appartamento piano terra

| | |
|--|-------------|
| - Caratteristiche posizionali: già considerata | 0,90 |
| - Caratteristiche ambientali intrinseche: medie | 0,95 |
| - Livello di piano: terra e primo | 1,00 |
| - Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri | 0,80 |
| - Caratteristiche tipologiche: bifamiliare | 1,10 |
| - Stato di conservazione e manutenzione: mediocre | 0,80 |
| - Vetustà fisica: 25 anni | 0,85 |
| -Caratteristiche ambientali estrinseche: scadenti | <u>0,90</u> |
| Il coefficiente complessivo risulta: | 0,51 |

Il valore al mq omogeneizzato risulta:

appartamento p.t. €/mq 965,00 x 0,51 = €/mq 492,00

Il valore dell' appartamento al p.t. con la quota di ½ del terreno pertinenziale e della C.T., con proprietà esclusiva di cantina e garage (mq 260) è:

€/mq 492,00 x mq 260 = **€ 127.959,00**

Appartamento 1° piano

| | |
|--|-------------|
| - Caratteristiche posizionali: già considerata | 0,90 |
| - Caratteristiche ambientali intrinseche: medie | 0,95 |
| - Livello di piano: terra e primo | 1,00 |
| - Caratteristiche tecniche e funzionali : mediocri | 0,70 |
| - Caratteristiche tipologiche: bifamiliare | 1,10 |
| - Stato di conservazione e manutenzione: mediocre | 0,60 |
| - Vetustà fisica: + di 50 anni | 0,70 |
| -Caratteristiche ambientali estrinseche: scadenti | <u>0,90</u> |
| Il coefficiente complessivo risulta: | 0,25 |

Il valore al mq omogeneizzato risulta:

appartamento 1° piano €/mq 965,00 x 0,25= €/mq 241,00

Il valore dell' appartamento al 1° piano con quota di ½ del terreno pertinenziale e di C.T. è:

€/mq 241,00 x mq 220 = **€ 53.020,00**

Totale compendio immobiliare € 180.979,00

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Lotto unico | | | |
| Abitazione p.t. | mq 260 | €/mq 492,00 | € 127.959,00 |
| Abitazione p.1° | mq 220 | €/mq 241,00 | <u>€ 53.020,00</u> |
| totale Lotto | | | € 180.979,00 |



| | |
|--|--------------|
| Valore corpo | € 180.979,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 180.979,00 |
| Valore complessivo diritto e quota 1/1 | € 180.979,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota di 1/1 |
|----|-------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Lotto unico | - | € 180.979,00 | € 180.979,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) (-) € 27.147,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 4.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il compendio immobiliare dovrebbe essere suddiviso in 2 unità in quanto la conformazione del fabbricato è quella di una bifamiliare, ma sussiste il problema che catastalmente gli appartamenti sono stati fusi e quindi non sono identificati separatamente. Al momento, quindi, il lotto di vendita è unico.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 149.732,00

Prezzo di vendita della quota di 1/1 € 149.732,00

Allegati

Titolo di provenienza
 Documentazione fotografica
 Documenti catastali
 Ispezione ipotecaria
 Ispezione Ufficio del Registro per contratti di locazione
 Licenze edilizie

Data generazione 08/10/2024

L'Esperto alla stima
 Arch. Roberta Miotto


