
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



contro:



N° Gen.Rep. 105/2023

Giudice: **Dr. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario:
Istituto Vendite Giudiziarie

**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 Canevare 40
Lotto: Unico

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

Relativamente alla trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, si segnala quanto segue:

Quota di 1/4 di piena proprietà oggetto del corrente pignoramento: non risulta esservi la trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'esecutato [REDACTED] e pertanto dovrà essere regolarizzata la continuità delle trascrizioni.

Quota di 3/4 di piena proprietà attualmente attribuita a [REDACTED]: da ricerche condotte presso l'Ufficio Anagrafe di Ospedaletto Euganeo (PD), risulta che la [REDACTED] è deceduta [REDACTED], pertanto, l'esecutato [REDACTED] risulterebbe essere pieno proprietario per la quota di 1/1.

Tuttavia, non è stata presentata presso l'Ufficio del Registro la denuncia di successione in morte della [REDACTED], così come non risulta essere trascritta presso i Pubblici Registri Immobiliari l'accettazione di eredità da parte dell'esecutato.

A tal riguardo, il GE, con ordinanza del 27/09/2023, ha invitato il creditore procedente ad avviare le azioni di accertamento/fissazione termini necessarie a raggiungere con certezza giuridica l'assetto proprietario del bene, finalizzate sia per effettuare un pignoramento in estensione sulla totalità del bene, sia per individuare il comproprietario in sede di divisione endoesecutiva.

Il presente elaborato ha ad oggetto la valutazione della sola quota di piena proprietà di 1/4 in capo all'esecutato oggetto del corrente pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/4 di piena proprietà di un fabbricato residenziale in pessimo stato di conservazione distribuito su due piani fuori terra, con annesso locale accessorio su area di corte comune con altre proprietà.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
proprietà per 1/4

[REDACTED]
proprietà per 3/4

Da ricerche condotte presso l'Ufficio Anagrafe di Ospedaletto Euganeo (PD), risulta che la [REDACTED] è deceduta [REDACTED], pertanto, l'esecutato [REDACTED] risulterebbe essere pieno proprietario per la quota di 1/1.

Tuttavia, dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, non risultano la denuncia di successione in morte della [REDACTED] e l'accettazione di eredità da parte dell'esecutato.



Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI OSPEDALETTO EUGANEO

Fabbricato residenziale

- **Foglio 15 Particella 463**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 95 mq

- **Foglio 15 Particella 529**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 53 mq

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

Nord: Via Canevare – mapp. 1315

Sud: mapp. 124 (area di corte comune)

Est: mapp. 126

Ovest: mapp. 1773

Locale accessorio

- **Foglio 15 Particella 530**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 07 mq

- **Foglio 15 Particella 465**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 14 mq

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

Nord: mapp. 1774 – mapp. 124 (area di corte comune)

Sud, Est: mapp. 124 (area di corte comune)

Ovest: mapp. 1774 – mapp. 124 (area di corte comune)

Conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano accatastate al solo Catasto Terreni come “Fabbricati Rurali”.

Stante l’obbligatorietà, secondo norma di legge e con termine già scaduto al 30/11/2012, per i titolari di diritti reali sui fabbricati rurali ancora censiti al Catasto dei Terreni e su quelli che hanno perso i requisiti di ruralità, di dichiararli al Catasto dei Fabbricati, si ravvisa la necessità di regolarizzare tale situazione mediante il relativo censimento al Catasto Fabbricati attraverso la predisposizione di una pratica DOCFA finalizzata ad attribuire classe e rendita catastali ai beni staggiti.

A tal riguardo si segnala che in caso di omessa dichiarazione, qualora il Comune non abbia già chiesto agli intestatari catastali di presentare la dichiarazione di aggiornamento, risulta nelle facoltà dell’Agenzia del Territorio, a seguito di un avvio di accertamento, di procedere “d’ufficio” alla regolarizzazione catastale dell’immobile con oneri a carico del soggetto stesso, applicando le sanzioni previste dalla legge.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici proposti): € 1.500,00.

Considerando che i beni oggetto di stima risulterebbero privi dei requisiti di ruralità da oltre 6 anni, le sanzioni potrebbero essere prescritte.

Pertanto, pur essendo i beni correttamente identificati ai fini del trasferimento, non 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: E3 – agricola

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 saltuariamente utilizzato dal debitore, il quale, un tempo residente nel Comune di [REDACTED] (ultima residenza nota), in data 04/04/2017 è stato cancellato dagli elenchi dell'Ufficio Anagrafe e tuttora non figura essere reperibile.

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.

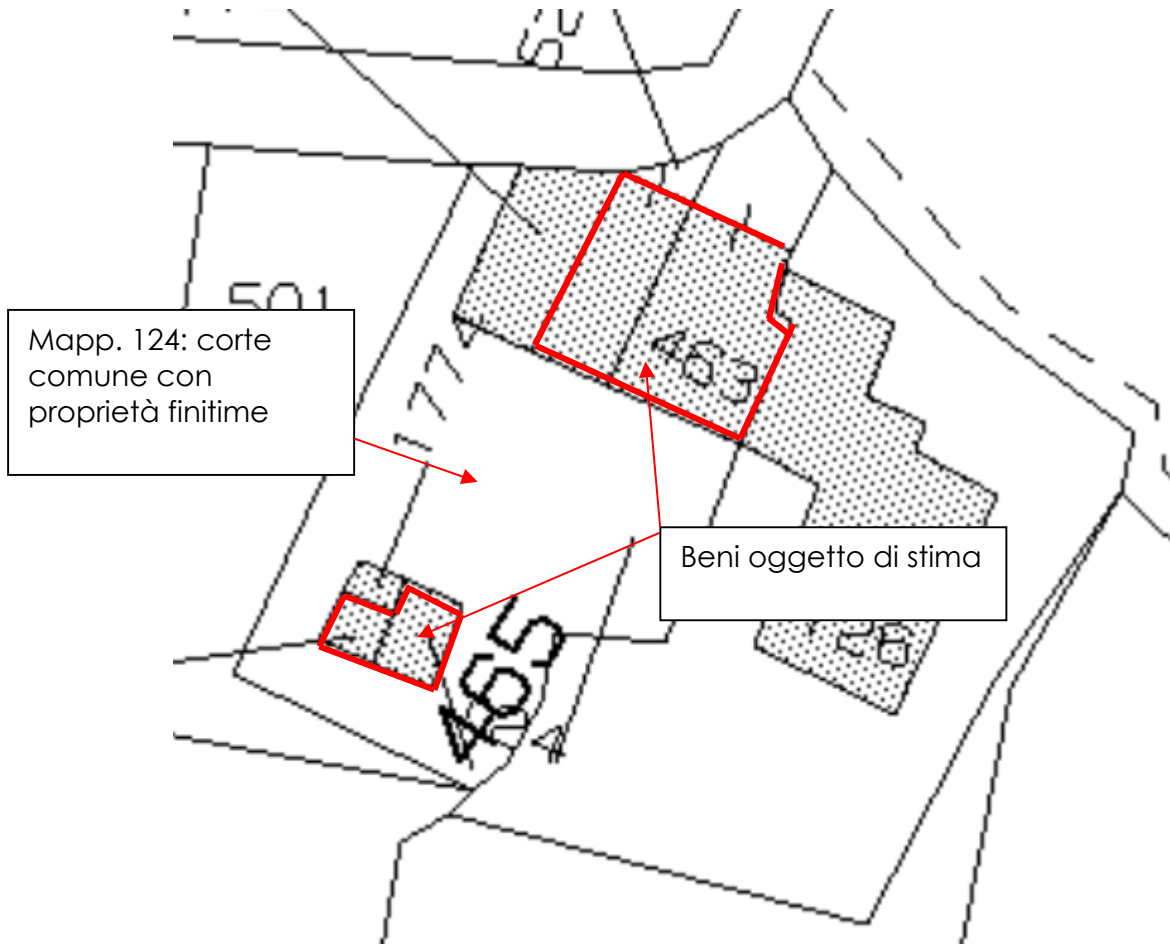
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Cardarelli del 27/12/1991 Rep. 53534, mediante il quale i [REDACTED] acquistavano i beni oggetto di stima, si rileva la sussistenza del diritto alla corte comune di cui alla particella 124 del foglio 15 di Ospedaletto Euganeo, sulla quale insistono altri fabbricati di proprietà di terzi.





Area di corte comune con le proprietà finitime



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:*

- A favore di

[REDACTED]
contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario di Rovigo, Rep. n. 1957 in data 14/09/2022,
trascritto a Este in data 11/10/2022 ai nn. R.G. 5710, R.P. 3964.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/4 di piena proprietà in capo a [REDACTED] afferente ai
beni staggiti catastalmente identificati al Comune di Ospedaletto Euganeo
NCT Fg. 15 P.Ile 463, 465, 529, 530

- A favore di

[REDACTED]
contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario di Rovigo, Rep. n. 1247 in data 08/06/2023,
trascritto a Este in data 11/07/2023 ai nn. R.G. 3918, R.P. 2815.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/4 di piena proprietà in capo a [REDACTED] afferente ai
beni staggiti catastalmente identificati al Comune di Ospedaletto Euganeo
NCT Fg. 15 P.Ile 463, 465, 529, 530

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano

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 07/09/2023 si confermano le formalità
precedentemente indicate.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Millesimi di proprietà: ///****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si richiama quanto già descritto in precedenza relativamente ai diritti sull'area di corte comune con le proprietà finitime, di cui al foglio 15 p.la 124.

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: ///**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.
- All'interno del fabbricato abitativo e del locale accessorio si sono rilevati ingenti quantitativi di rifiuti, anche pericolosi, fra i quali vecchi pneumatici e lastre di eternit.
- Parte dei confini dell'area di corte comune con le proprietà finitime, di cui al mappale 124, non risultano fisicamente materializzati sul posto.

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 [REDACTED]
[REDACTED] in dipendenza dell'atto del Notaio Cardarelli di Padova del 27/12/1991 Rep. 53534 trascritto a Este 25/01/1992 ai nn. RG 735 RP 651.

Successivamente a seguito della morte del [REDACTED], avvenuta il [REDACTED], giusto denuncia di successione legittima presentata presso l'Ufficio del Registro di Este il 18/03/2002 n. 29/24 ed ivi trascritta il 06/11/2002 ai nn. RG 6225 RP 4435, i beni staggit passavano a:

per la quota di piena proprietà di 3/4 a [REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di piena proprietà di 1/4 a [REDACTED]
[REDACTED] - odierno esecutato)

Ulteriori segnalazioni:

Quota di 1/4 di piena proprietà oggetto del corrente pignoramento, non risulta esservi la trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'esecutato [REDACTED] e pertanto dovrà essere regolarizzata la continuità delle trascrizioni.

Quota di 3/4 di piena proprietà attualmente attribuita a [REDACTED], da ricerche condotte presso l'Ufficio Anagrafe di Ospedaletto Euganeo (PD), risulta che la [REDACTED] è deceduta [REDACTED] pertanto, l'esecutato [REDACTED] risulterebbe essere pieno proprietario per la quota di 1/1.

Tuttavia, non è stata presentata presso l'Ufficio del Registro la denuncia di successione in morte della [REDACTED] così come non risulta essere trascritta presso i Pubblici Registri Immobiliari l'accettazione di eredità da parte dell'esecutato.

A tal riguardo, il GE, con ordinanza del 27/09/2023, ha invitato il creditore procedente ad avviare le azioni di accertamento/fissazione termini necessarie a raggiungere con certezza giuridica l'assetto proprietario del bene, finalizzate sia per effettuare un pignoramento in estensione sulla totalità del bene, sia per individuare il comproprietario in sede di divisione endoesecutiva.



7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Ospedaletto Euganeo ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:**Concessione Edilizia n. 40/92 25/01/1995**

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ricavo di un bagno e una lavanderia ripostiglio

Presentazione: 18/01/1992 prot. 481

Rilascio: 25/01/1995 prot. 193

N.B.: La pratica è priva di fine lavori e di agibilità

Concessione Edilizia n. 87/97

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ristrutturazione di un garage

Presentazione: 18/07/1997 prot. 8937

N.B.: Le opere in progetto non sono state realizzate

7.2 Conformità Edilizia:

Atteso che al momento del sopralluogo i locali accessori alla porzione abitativa ed alcuni vani interni alla stessa si trovavano in parte ingombri di materiale accatastato che ne impediva il rilievo ed in parte inaccessibili, 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.

Le differenze più rilevanti si sono accertate nel locale accessorio, privo di buona parte della copertura, i cui vani interni presentano dimensioni maggiori rispetto agli elaborati grafici, con 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 ed alle eventuali rimesse in pristino stato delle superfetazioni abusive, ivi compresa la bonifica delle coperture in eternit ammonti a € 2.500,00 (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 agricola E3** – art. 33 NTO

Vincoli: Servitù idraulica RD. 368/1904 e RD. 523/1904 – art. 65 NTO

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **quota di 1/4 di piena proprietà di un fabbricato residenziale in pessimo stato di conservazione distribuito su due piani fuori terra, con annesso locale accessorio su area di corte comune con altre proprietà.**

Trattasi di un fabbricato residenziale accostato, di remota epoca costruttiva, in parte ristrutturato nel corso del 1992, in pessimo stato di conservazione.

Strutturalmente si riscontrano pareti in muratura, solai parte in legno, parte in arelle, copertura a falde inclinate e rivestite in coppi.

L'accesso avviene attraverso la corte comune con le proprietà finitime, identificata al mappale 124, oppure attraverso Via Canevare, per mezzo del portone basculante ricavato a nord.

Al piano terra, per un'altezza interna compresa tra i 196 cm ed i 237 cm, si ha l'ingresso, la cucina, il soggiorno, una lavanderia/ripostiglio ed un bagno.

Attraverso due vani scala interni è possibile accedere al primo piano, ove, per un'altezza compresa tra i 77 cm ed i 234 cm, si hanno 5 stanze.

L'unità presenta una piccola area di corte di pertinenza che si sviluppa a nord, direttamente collegata con Via Canevare.

Sull'area di corte comune con le proprietà finitime, di cui al mappale 124, insiste un manufatto un tempo impiegato come locale accessorio, in parte collassato e con la restante copertura rivestita con lastre di eternit.

Internamente l'abitazione presenta pareti in parte intonacate e dipinte, in parte "al grezzo", mentre per bagno e cucina si annoverano rivestimenti in ceramica, così come per tutti i pavimenti, fatta eccezione per alcune stanze al primo piano ove si riscontra la presenza di tavolato in legno.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, le porte interne in legno.

Il bene è dotato di impianti tecnologici funzionanti e si presenta in pessimo stato conservativo, con evidenti problematiche sia di carattere statico (es: porzioni murarie completamente slegate, parziale collasso della controsoffittatura al primo piano), sia di natura infiltrativa (il controsoffitto al primo piano è collassato a seguito di infiltrazioni provenienti dal coperto), inoltre vi sono rilevanti segni di umidità di risalita al piano terra.

La porzione di destra del fabbricato è sostanzialmente "al grezzo" e comunica al primo piano attraverso una precaria scala in legno impraticabile, la quale non ha permesso di visionare nel dettaglio parte del livello superiore dell'immobile.

In definitiva, si ravvisa la necessità di operare dei radicali interventi di ristrutturazione e di adeguamento/consolidamento, finalizzati a recuperare la staticità dell'edificio e la sua completa funzionalità, votati anche all'efficientamento energetico.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 230,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- superficie principale: 220,00 mq x 1



- locale accessorio: 20 mq x 0,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La zona ove ricade il bene oggetto di stima, unitamente alle peculiari caratteristiche intrinseche dello stesso, già descritte ai precedenti paragrafi, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

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 (€)
Appartamento residenziale	230,00	30.360,00
Valore complessivo intero		30.360,00
Valore complessivo quota di 1/4 (al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 4.000,00)		6.590,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 988,50
---	-----------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota pignorata di 1/4	€ 5.601,50
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 5.600,00



Allegati:

- documentazione catastale
- certificato di morte [REDACTED]
- visure ipotecarie
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima

16 Ottobre 2023

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

