

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 145/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/02/2025 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: **DR.SSA ROSSANA MARCADELLA**

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



LOTTO UNICO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'

**DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO CON UFFICIO AL P.T. CON AREA
ESCLUSIVA, IN VIA BRIGATA JULIA N. 43, PERNUMIA (PD)**

Esperto alla stima: Ing. Fabio Rossi
Codice fiscale: RSSFBA58H19C122I
Studio in: Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 367074 - 338 2722664
Email: ing.rossi.fabio@libero.it
Pec: rossi.fabio@ingpec.eu



1.

Lotto: UNICO

Quota 1/1 di piena proprietà: di fabbricato ad uso laboratorio con ufficio posto al piano terra, con area esclusiva di pertinenza, il tutto in zona industriale del comune di Pernumia (PD).

Corpo: A

Categoria: fabbricato D7

Catasto FABBRICATI

Comune di PERNUMIA

Foglio 10 Particella 1235 subalterno 9

Categoria D/7, Indirizzo: VIA BRIGATA JULIA n. 43 Piano T, Rendita: Euro 1.797,27

Confini per tutto il lotto come da estratto di mappa:

nord mappale 1237

est mappale 207

sud mappale 247

ovest mappali 1235 sub 1 e sub 8

E' RICOMPRESA QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULL'AREA COPERTA E SCOPERTA CENSITA:

Catasto TERRENI

Comune di PERNUMIA

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Foglio 10 Particella 1235 ente urbano di mq. 5120

Oggetto di vendita è anche la comproprietà delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

2. Stato di possesso:

- o allo stato attuale l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Este per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere: *In merito alla richiesta in oggetto, presentata a mezzo pec ns. prot. n. 224830 del 23.10.2043, si precisa che, dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi registrati presso lo scrivente Ufficio contratti di locazione e comodati in essere intestati, quale dante causa, al soggetto esecutato relativamente agli immobili indicati*

3. Prezzo di valutazione della quota di piena proprietà

Quota 1/1 di piena proprietà: di fabbricato ad uso laboratorio con ufficio posto al piano terra, con area esclusiva di pertinenza, il tutto in zona industriale del Comune di Pernumia (PD).

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 135.320,00

Valore che si arrotonda ad euro: € 135.000,00



TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Si 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 IVG-Rovigo (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. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di IVG Rovigo, 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 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 procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascicoletti 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 precedente; 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 IVG Rovigo 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 trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunicati 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.



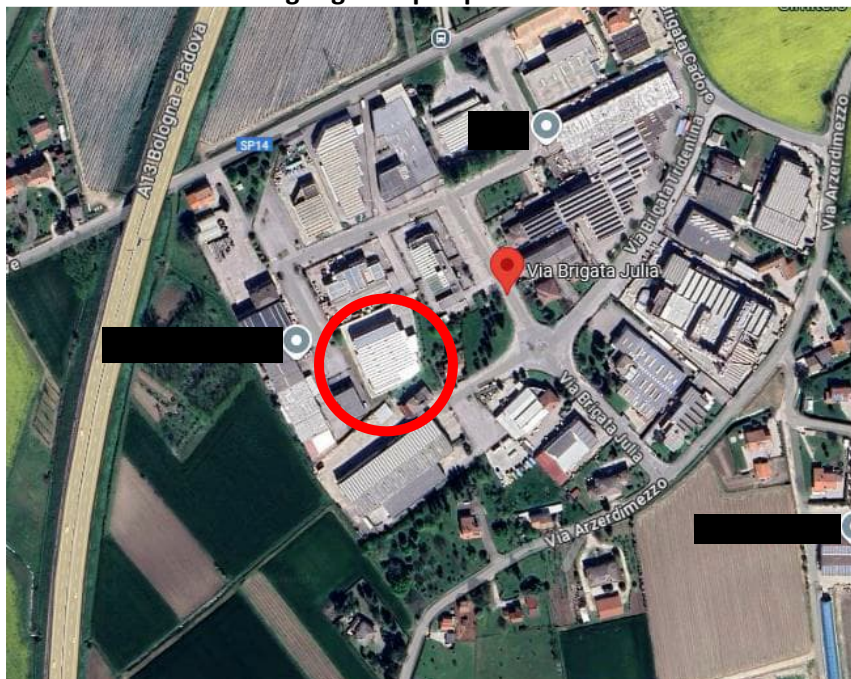
Beni in PERNUMIA
VIA BRIGATA JULIA civico 43

Lotto: UNICO

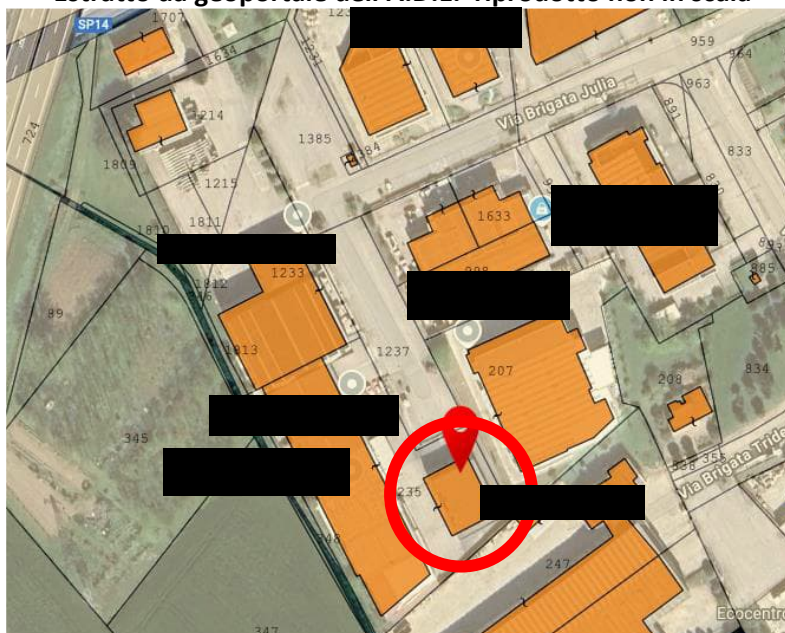
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota 1/1 di piena proprietà: di fabbricato ad uso laboratorio con ufficio posto al piano terra, con area esclusiva di pertinenza, il tutto in zona industriale del Comune di Pernumia (PD).

Estratto da google maps riprodotto non in scala



Estratto da geoportale dell'A.D.E. riprodotto non in scala



Identificativo corpo: A**Laboratorio con ufficio in via Brigata Julia civico 43, Pernumia (PD)**

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1**Identificazione catastale:**

Intestazione:

Proprieta' 1/1

Catasto FABBRICATI

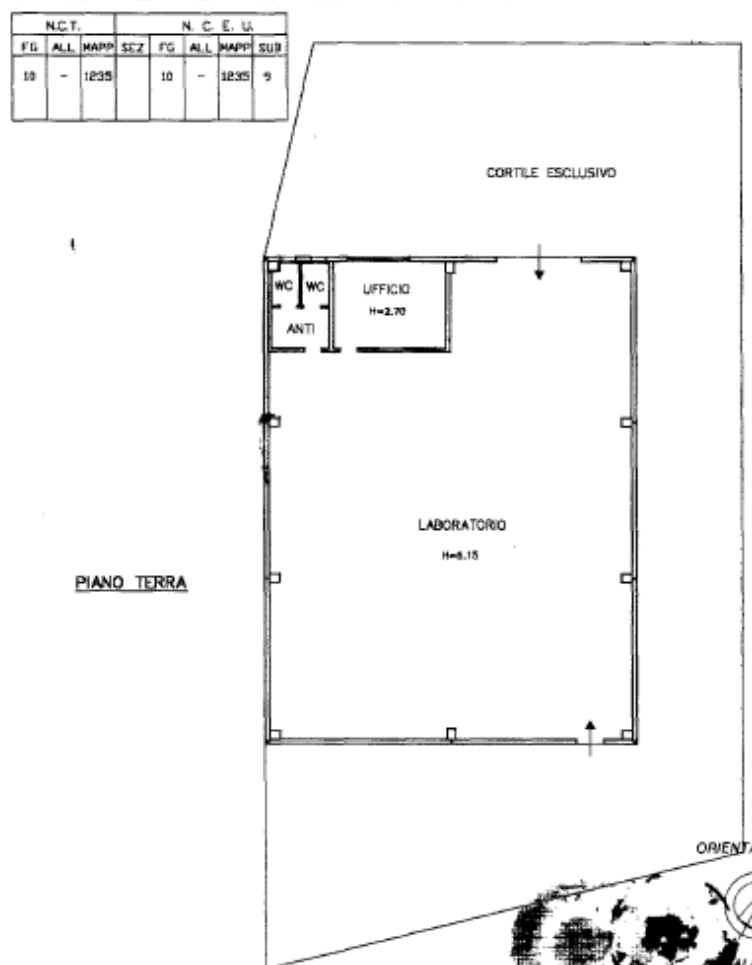
Comune di PERNUMIA

Foglio 10 Particella 1235 subalterno 9

Categoria D/7, Indirizzo: VIA BRIGATA JULIA n. 43 Piano T, Rendita: Euro 1.797,27

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2019 Pratica n. PD0244699 in atti dal 24/10/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 167392.1/2019)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2015 Pratica n. PD0004916 in atti dal 14/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3345.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 Pratica n. PD0216087 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49689.1/2009)
- COSTITUZIONE del 24/04/1998 in atti dal 24/04/1998 (n. 34299.1/1998)

Planimetria catastale mapp. 1235 sub 9 riprodotta non in scala

E' RICOMPRESA QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULL'AREA COPERTA E SCOPERTA CENSITA:

Catasto TERRENI

Comune di PERNUMIA

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Foglio 10 Particella 1235 ente urbano di mq. 5120

Oggetto di vendita è anche la comproprietà delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Confini per tutto il lotto come da estratto di mappa:

nord mappale 1237

est mappale 207

sud mappale 247

ovest mappali 1235 sub 1 e 8

Conformità catastale: NON SI PUO' ATTESTARE LA CONFORMITA'

Il sottoscritto CTU a seguito del sopralluogo presso l'immobile per verificare la distribuzione dei locali e delle aperture, ha rilevato che la planimetria catastale è correttamente rappresentata nella distribuzione dei locali e nelle forometrie, esiste comunque una difformità di seguito descritta:

- Risulta realizzata struttura a soppalco in ferro per accedere al solaio posto sopra l'ufficio con la realizzazione e posa in opera di scala a chiocciola



la stessa struttura in ferro e la scala saranno da rimuovere.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quota 1/1 di piena proprietà: di fabbricato ad uso laboratorio con ufficio posto al piano terra, con area esclusiva di pertinenza, il tutto in zona industriale del Comune di Pernumia (PD).

Zona periferica servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Zone urbanistiche: industriali e artigianali. Posta a ridosso del paese in ampia zona industriale, servita da servizi e collegamenti stradali e autostrada.



3. STATO DI POSSESSO:**Stato di possesso:**

- allo stato attuale l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Este per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere:

In merito alla richiesta in oggetto, presentata a mezzo pec ns. prot. n. 224830 del 23.10.2043, si precisa che, dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi registrati presso lo scrivente Ufficio contratti di locazione e comodati in essere intestati, quale dante causa, al soggetto esecutato relativamente agli immobili indicati

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 risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **08/01/2025** limitata alla Conservatoria di PADOVA e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura:

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Come meglio riportato nell'atto di provenienza trascritto il 27/06/2007 - Registro Particolare 18255 Registro Generale 34610 Pubblico ufficiale PONZI GIUSEPPE Repertorio 131446/16951 del 04/06/2007:

- convenzione di lottizzazione di cui all'atto in data 13 novembre 1996, Repertorio n. 24.421 del Notaio Federico Magliulo di Conselve, registrato a Padova il 18 novembre 1996 al n. 7558 Serie 2 e trascritto a Padova in data 28 novembre 1996 ai numeri 19259/27077;

- atto d'obbligo a favore del Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione e del Comune di Pernumia, in data 4 dicembre 1997, Repertorio n. 4.140 del Notaio Stefano Zanellato di Conselve, registrato a Padova in data 9 dicembre 1997 al n. 8719 Serie 2 e trascritto a Padova in data 30 dicembre 1997 ai numeri 36549/25187.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

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

Gravami iscritti e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di PADOVA

4.2.1 Iscrizioni

ISCRIZIONE del 05/11/2010 - Registro Particolare 9869 Registro Generale 42641
Pubblico ufficiale PONZI GIUSEPPE Repertorio 142161/23023 del 21/10/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



ISCRIZIONE del 12/03/2014 - Registro Particolare 1018 Registro Generale 7820
Pubblico ufficiale PONZI GIUSEPPE Repertorio 150372/27882 del 28/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE del 12/12/2017 - Registro Particolare 8338 Registro Generale 47828
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1902/7717 del
27/11/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 6099 Registro Generale 30898
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4381/2022 del 13/07/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 3704 Registro Generale 23260
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4825/7723 del
21/06/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE del 04/09/2024 - Registro Particolare 23881 Registro Generale 33406
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2222 del
17/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMO-
BILI

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile risultava censito con la me-
desima identificazione catastale

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fasci-
colo della procedura con nuove visure in data **08/01/2025**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

dalla consultazione con gli identificativi catastali del sito [https://venet-energia
edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php](https://venet-energia.edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php) non è risultato alcun A.P.E.

Come meglio riportato nell'atto di provenienza trascritto il 27/06/2007 - Registro Particolare 18255
Registro Generale 34610 Pubblico ufficiale PONZI GIUSEPPE Repertorio 131446/16951 del
04/06/2007: *".....Oggetto della vendita è anche la comproprietà delle parti comuni del fabbricato,
ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile...."*

6. PRECEDENTI e ATTUALI PROPRIETARI ante ventennio:

come rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e dalle visure
ipotecarie aggiornate:



ANTE VENTENNIO FINO AL 22/11/1999

Proprieta' 1000/1000
TRASCRIZIONE del 15/07/1998 - Registro Particolare 13252 Registro Generale 19892 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO Repertorio 5628 del 06/07/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

DAL 22/11/1999 AL 04/06/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 22/11/1999 Pubblico ufficiale NOTAIO CARLO VICO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 85241 - UU Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 1 n. 3336 registrato in data 23/11/1999 - ANNOTAMENTO - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 13728.1/2007 - Pratica n. PD0339680 in atti dal 20/09/2007- ATTO NON TRASCRITTO

DAL 04/06/2007 - ATTUALE PROPRIETARIO

Proprieta' 1/1
TRASCRIZIONE del 27/06/2007 - Registro Particolare 18255 Registro Generale 34610
Pubblico ufficiale PONZI GIUSEPPE Repertorio 131446/16951 del 04/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso il preposto ufficio tecnico, lo stesso ufficio tecnico ha individuato le pratiche sotto-riportate:

- è stato edificato dopo il 17 marzo 1985 in dipendenza della concessione edilizia n. 97/050 rilasciata dal Comune di Pernumia in data 27 ottobre 1997
- successiva variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività in data 11 maggio 1998, che per le variazioni apportate lo stesso Comune ha rilasciato concessione edilizia pratica n. 17/99 in data 19 marzo 2001

dai documenti rilasciati dal comune non risulta l' agibilità, la stessa non risulta citata neanche nell'atto di compravendita

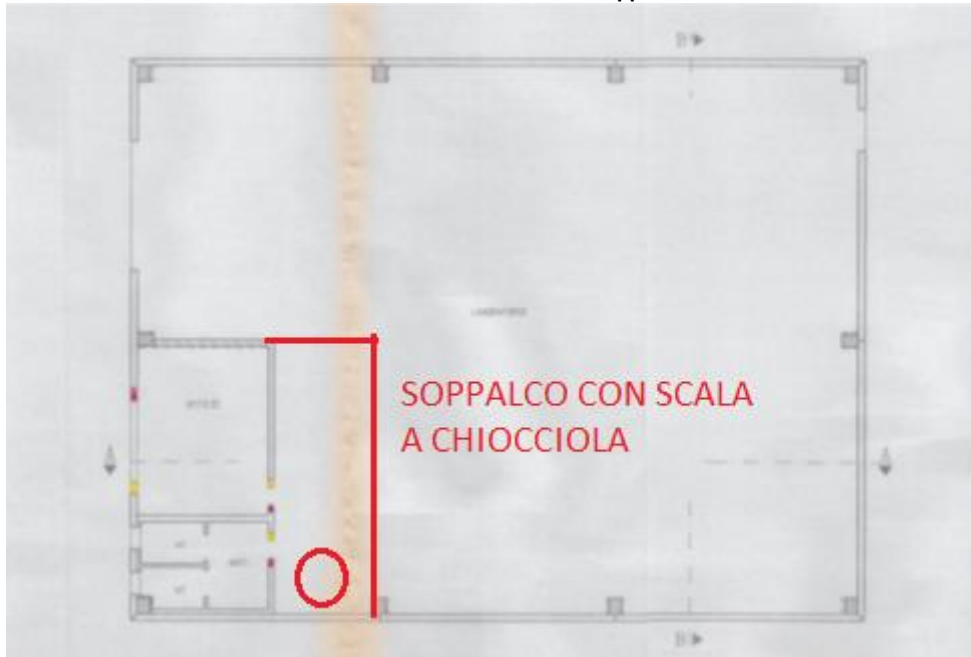
7.1 Conformità edilizia:

Conformità catastale: NON SI PUO' ATTESTARE LA CONFORMITA'

Il sottoscritto CTU a seguito del sopralluogo all'immobile per verificare la distribuzione dei locali e le aperture, ha rilevato che la planimetria catastale è correttamente rappresentata nella distribuzione dei locali e nelle forometrie, insite comunque una difformità di seguito descritta:

- Risulta realizzata struttura a soppalco in ferro per accedere al solaio posto sopra l'ufficio con la realizzazione di scala a chiocciola





la stessa struttura in ferro e la scala potrebbero essere da rimuovere. Sarà a cura del futuro acquirente interpellare l'ufficio tecnico del Comune di Pernumia per ottenere eventuali permessi per il mantenimento della stessa struttura.

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le possibili variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

La parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;



7.1 PRG: estratto PRG come da indicazioni mail del U.T. Com.le**ZONE INDUSTRIALI ARTIGIANALI COMMERCIALI E DIREZIONALI**

	Z.T.O. D1	Zone destinate ad attivit? industriali ed artigianali di completamento
	Z.T.O. D2	Zone destinate ad attivit? industriali ed artigianali di nuova formazione

Descrizione corpo A

Trattasi di fabbricato ad uso laboratorio di superficie complessiva pari a circa mq.400, con all'interno locale ufficio, dotazione di servizi, di forma quadrata nella superficie e cubica per quanto concerne il volume, con area esclusiva recintata sui 4 lati.

Il capannone si presenta in buono stato, con struttura portante in pannelli prefabbricati, impianti a vista con canaline, sono presenti termoconvettori per il riscaldamento; portoni scorrevoli in ferro, finestrate a nastro in ferro. Pavimento in battuto di cls liscio.

Locale ufficio con ingresso indipendente dal capannone, in buono stato con pavimento in ceramica, porte interne in legno.

Servizi igienici con antibagno e spogliatoio completi. **All'interno è presente struttura in ferro con scala a chiocciola per uso soppalco non autorizzata.**

Esternamente al capannone è presente area esclusiva recintata sui 4 lati con portone scorrevole.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo a funzionale alla attività artigianale.

Tabella superfici

	mq	coeff	mq equiv
capannone	398	1	398



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dalla documentazione esaminata si evince che il fabbricato è stato edificato 1998, mai oggetto di lavori di ristrutturazione o altro

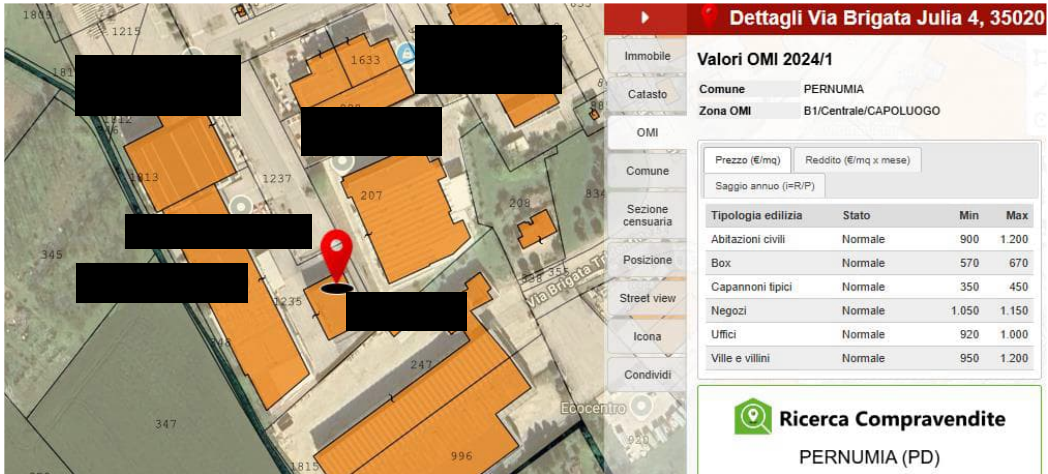
Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona industriale a Pernumia)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medie);
- la vetustà del fabbricato (1998);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici medie);
- la tipologia costruttiva (prefabbricato.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (buone);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (prefabbricati);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (normali);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (medie);

Caratteristiche dell'immobile in oggetto:

sito in zona industriale di Pernumia, in buona posizione, con ampio spazio esclusivo, metratura medio-piccola, buone finiture.

VALORIZZAZIONE OMI:



CAPANNONI valori da min €/mq 350 a €/mq 450

Tenuto conto di cui sopra e valutandone lo stato, confrontando con valori di immobili posti in vendita nel comune di Pernumia con simili caratteristiche, **il sottoscritto CTU ritiene da dare un valore pari laboratorio €/mq 400,00**

	mq	coeff	mq equiv	€/mq	totale
laboratorio	398	1	398	400	159.200,00

per un valore totale di euro 159.200,00

La superficie riportata è stata ricavata dagli elaborati grafici delle autorizzazioni edilizie, che non sono state verificate sul posto. La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia del bene; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, atti di vendita.

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

Ad un valore di mercato finale del bene a corpo pari ad euro 159.200,00

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%) **€ - 23.880,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 135.320,00**

Valore immobile che si arrotonda: € 135.000,00

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 08/01/2024
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 13/01/2025

L'esperto alla stima

Ing. Fabio ROSSI

(documento firmato digitalmente)

