
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA 2018 NPL SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **46/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.1.2025, ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - capannone in pessime condizioni

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi

Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K

Partita IVA: 00992850297

Studio in: Via Roma 3290 - 45020 Giacciano Con Baruchella

Telefono: +393282240230

Email: giorgio.ferrighi@gmail.com

Pec: giorgio.ferrighi@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via paltana - Pernumia (PD)

Lotto: 001 - capannone in pessime condizioni

Corpo: A Capannone

Categoria: Opifici [D1]

[REDACTED] foglio 8, particella 282, subalterno 1, indirizzo via Paltana 2/1, piano T, comune PERNUMIA, categoria ente urbano, consistenza 2504

foglio 8, particella 282, subalterno 3, indirizzo via Paltana 2/1, piano T, comune PERNUMIA, categoria C/2, classe 1, superficie 444, rendita € 687.92

foglio 8, particella 282, subalterno 2, indirizzo via Paltana 2/1, piano T, comune PERNUMIA, categoria C/2, classe 1, superficie 235, rendita € 364.10

2. Stato di possesso

Bene: via paltana - Pernumia (PD)

Lotto: 001 - capannone in pessime condizioni

Corpo: A Capannone

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via paltana - Pernumia (PD)

Lotto: 001 - capannone in pessime condizioni

Corpo: A Capannone

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via paltana - Pernumia (PD)

Lotto: 001 - capannone in pessime condizioni

Corpo: A Capannone

Creditori Iscritti: Banca Antoniana Veneta spa, Unicredit banca spa, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, SIENA 2018 NPL SRL

5 Comproprietari

.

Beni: via paltana - Pernumia (PD)

Lotto: 001 - capannone in pessime condizioni

Corpo: A Capannone

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via paltana - Pernumia (PD)

Lotto: 001 - capannone in pessime condizioni

Corpo: A Capannone

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via paltana - Pernumia (PD)

Lotto: 001 - capannone in pessime condizioni

Corpo: A Capannone

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via paltana - Pernumia (PD)

Lotto: 001 - capannone in pessime condizioni

Valore complessivo intero: 24.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. 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. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda

ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a 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 rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e 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 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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in

forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3.

ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5.

INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, 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 procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9.

FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-Sistem 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 (PD)**
Località/Frazione
via paltana

Lotto: 001 - capannone in pessime condizioni

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

nella ricostruzione notarile vi era un errore di ricerca sanato con verifica ipotecaria, il titolo di provenienza è del notaio L. Pietrogrande di Monselice e non del notaio Pierantoni. la ricerca del titolo di provenienza viene allegato alla presente relazione

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Capannone.

Opifici [D1] sito in via paltana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 8, particella 282, subalterno 1, indirizzo via Paltana 2/1, piano T, comune PERNUMIA, categoria ente urbano, consistenza 2504

Derivante da: atto di compravendita notaio Pierantoni 21/12/1981 rep.54082

Confini: l'immobile confina a nord con strada comunale Partrana, a sud e ad est con mapp 278 di altra ditta, ad ovest con mapp. 13 altra ditta

Note: non è rilevata la superficie nella visura catastale il BCNC dovrà essere evidenziato ai sensi dell'art 2912 c c

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 8, particella 282, subalterno 3, indirizzo via Paltana 2/1, piano T, comune PERNUMIA, categoria C/2, classe 1, superficie 444, rendita € 687.92

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1981 Voltura n . 93 in atti dal

30/03/1983 Repertorio n .: 54082 Rogante: PIETRANTONI Sede: MONSELICE Registrazione: UR Sede: ESTE n: 2647 del 28/12/1981

Confini: l'immobile confina a nord con strada comunale Partrana, a sud e ad est con mapp 278 di altra ditta, ad ovest con mapp. 13 altra ditta

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 8, particella 282, subalterno 2, indirizzo via Paltana 2/1, piano T, comune PERNUMIA, categoria C/2, classe 1, superficie 235, rendita € 364.10

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1981 Voltura n . 93 in atti dal

30/03/1983 Repertorio n .: 54082 Rogante: PIETRANTONI Sede: MONSELICE Registrazione: UR Sede: ESTE n: 2647 del 28/12/1981

Confini: l'immobile confina a nord con strada comunale Partrana, a sud e ad est con mapp 278 di altra ditta, ad ovest con mapp. 13 altra ditta

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata definizione delle planimetrie interne del fabbricato

Regolarizzabili mediante: richiesta presso gli uffici competenti della domanda di accatastamento

accatastamento: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona è prettamente agricola con alcuni insediamenti

Caratteristiche zona: Agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Note: all'interno vi sono depositati svariati materiali da smaltire

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 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana Veneta spa contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di credito; Importo ipoteca: € 4000.00,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Notaio Mercolini Giuseppe di Montegrotto Terme in data 06/12/2006 ai nn. 14979/3096; Iscritto/trascritto a Padova in data 07/12/2006 ai nn. 66286/17294

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit banca spa contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di pubblico ufficiale trib Este in data 25/05/2010 ai nn. 40430/2010; Iscritto/trascritto a Este in data 28/05/2010 ai nn. 20866/4683

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 192.057,36; Importo capitale: € 96.028,68

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIENA 2018 NPL SRL contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 21/02/2024 ai nn. 581 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 27/03/2024 ai nn. 11158/7936; Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/12/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio L. Pietrogrande di Monselice, in data 21/12/1981, ai nn. 54085/18314; registrato a Este, in data 28/12/1981, ai nn. 2647; trascritto a Padova, in data 14/01/1982, ai nn. 720/622.

Note: acquistato il bene da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia 437 1981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: stalla + fienile

Presentazione in data 28/05/1981 al n. di prot. 437

Rilascio in data 30/06/1982 al n. di prot. 437

Numero pratica: concessione edilizia 437 bis

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: stalla + fienile

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/05/1983 al n. di prot. 437 bis

Rilascio in data 28/09/1983 al n. di prot. 437 bis

NOTE: doc interno con inizio lavori protocollato il 10 ottobre 1983 prot 2827 richiesta agibilità 17/04/1984 prot 1210 cat X

Numero pratica: concessione edilizia 437 ter

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: stalla + fienile

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/12/1985 al n. di prot. 437 ter

Rilascio in data 13/12/1985 al n. di prot. 437 ter

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

NOTE: richiesta agibilità 6/12/1985 prot 5585

Numero pratica: condono 1987 427

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonato Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifiche interne ed esterne fabbricato esistente

Presentazione in data al n. di prot. 3169

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: disposizione attuale dell'immobile tranne nella zona adibita ad abitazione (distrutta nell'incendio)

Numero pratica: condono edilizio 1995 - 15

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: cambio destinazione edificio

Per lavori: magazzino artigianale e attività commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1390

Rilascio in data 21/05/2007 al n. di prot. 3498

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione interna di abitazione (attualmente distrutta dall'incendio)

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino

Descrizione delle opere da sanare: ricostruzione del tetto e demolizione delle pareti non conformi al progetto di condono del 1995-15 ripristino locali

rimozione macerie: € 10.000,00

ripristino tetto e parete : € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

Note: dovrà essere accatastato il tutto in quanto i disegni in catasto non sono aggiornati onere già calcolato, i valori di ripristino sono solamente costi da definire in maniera più accurata e sono solamente indicativi e precauzionali

Informazioni in merito alla conformità edilizia: la parte comunale manca di agibilità che non è stata rilasciata dal Comune, oggi non è richiedibile per i danni subiti all'immobile e dovrà essere ripresentata con pratica edilizia di ripristino immobile con tecnico abilitato.

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, adeguata alla D.C.C. n. 9 del 09/05/2017 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015 (varianti verdi) e art. 50 comma 4 della L.R. 61/1985.
Zona omogenea:	agricola E2
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche Attuative con l'aggiornamento dell'art. 10 avvenuto nel 2017. 12.5. INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NELLE AREE: - Z.T.O. E2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA

	PRODUTTIVA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	dato non ricercato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Opifici [D1] di cui al punto A Capannone**

l'immobile pignorato è un capannone con due sub, così come indicato dalle visure catastali agli atti, l'immobile è un capannone con doppia campata con pilastri centrali, ha all'ingresso sulla sx una piccola zona adibita ad ufficio (oggi completamente piena di materiale da smaltire), poi sempre entrando si ha una zona che era stata costruita internamente (abusiva) una zona abitativa, che ha preso fuoco in anni passati, provocando danni materiali a struttura e mobilia, in questa zona non è possibile accedere per la pericolosità del tetto che è divelto e in caso di precipitazioni meteoriche si allaga, manca anche una parte di parete esterna in quanto caduta a causa dell'incendio. l'altra parte di capannone è completamente piena di diverso materiale di risulta (carpenteria mobilia finestre e moltissimi bidoni di vernice vuoti o pieni) il soffitto anche in questa zona è danneggiato (a causa dell'incendio) e in parte io ritengo sia pericoloso. Nella parte finale del magazzino, all'esterno, c'è una tettoia in ferro coperta da (probabile) eternit che anche questo è in pessime condizioni (con evidenti distacchi di parti della copertura). Tutta la parte cortiliva è anch'essa piena di materiale (ferro cemento e altro).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.179,00**

E' posto al piano: t

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2/1 via Paltana; ha un'altezza utile interna di circa m. dato non riscontrato

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile ha subito danni strutturali a causa di un incendio interno e parte del capannone è da demolire o da restaurare in maniera pesante

Impianti: dati non riscontrati o riscontrabili

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

calcoli come da dati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone	sup lorda di pavimento	235,00	0,25	58,75
capannone	sup lorda di pavimento	444,00	0,25	111,00
sedime	sup lorda di pavimento	2.500,00	0,50	1.250,00
		3.179,00		1.419,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: materiale depositato dentro e fuori del magazzino da smaltire mediante ditte specializzate (presenza di amianto e solventi e vernici).

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

il sottoscritto perito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura e la dotazione di impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Nella ricerca del valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame fabbricati simili nella zona, si è ricercato il loro valore più probabile e il tutto rapportato al metro quadrato mq. Eseguendo gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona. Eseguendo ricerca sui dati OMI dell'ag delle Entrate ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138 allegato C.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Pernumia.

8.3 Valutazione corpi:**A Capannone. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.338,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

capannone	58,75	€ 350,00	€ 20.562,50
capannone	111,00	€ 350,00	€ 38.850,00
sedime	1.250,00	€ 18,00	€ 22.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 81.912,50
smaltimento detrazione prudenziale del 30.00%	€ -24.573,75
arrotondamento detrazione di € 0.00	€ 0,00
Valore corpo	€ 57.338,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57.338,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.338,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Capannone	Opifici [D1]	1.419,75	€ 57.338,75	€ 57.338,75

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%)	€ 8.600,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 24.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -237,94

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.000,00
---	--------------------

Data generazione:
25-10-2024

L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi