

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. PIERFRANCESCO BAZZEGA**

\* \* \* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 329-17**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da**

**FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITI DEL CREDITO COOPERATIVO**

**Contro**

████████████████████

**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



**Beni immobili pignorati (lotto unico):**

**Comune di SAN PIETRO VIMINARIO (PD)**

**Piazza Cardinal Paltanieri, 2**

**Diritto venduto**

**(in base alla nota di trascrizione)**

**Quota di diritto di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

In base alla nota di trascrizione, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono:

Quota di diritto di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]

dell'immobile censito:

Comune di San Pietro Viminario (PD):

- NCEU: Foglio n. 13, part. n. 62, sub. 12, cat. C/1 222 mq graffato con

- NCEU: Foglio n. 13, part. n. 306, sub. 4,

-NCT: Foglio n. 13, part. n. 62 Ente Urbano ha 00 are 04 ca 84

-NCT: Foglio n. 13, part. n. 305 Ente Urbano ha 00 are 00 ca 90

-NCT: Foglio n. 13, part. n. 306 Ente Urbano ha 00 are 02 ca 44

Oltre alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell' art. 1117 e seguenti C.C.

Il compendio immobiliare pignorato è rappresentato da:

-una locale commerciale che era un ristorante ma che ora è vuoto, e che ha un piccolo scoperto di pertinenza, sul retro.

L'immobile si trova a San Pietro Viminario località Vanzo, ha ingresso principale su Piazza Paltanieri, civ. n. 2, ed ha due ingressi secondari su di un sottoporticato in cui vi è l'ingresso di altre unità. Al piano primo sopra il locale, vi è un'altra unità.

Il locale è sviluppato tutto al piano terra.

Lo scrivente CTU, descrive l'unità abitativa in base a quanto riscontrato durante il sopralluogo, oltre che alle planimetrie catastali e quelle di progetto:





N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat. Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		13	62	12	C/1	222 mq	Totale 263 mq	€ 2.522,38
			306	4				

Indirizzo: Via Piazza Cardinal Paltanieri P.T.

Le unità sopradescritte insistono in un terreno accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario (PD) (codice:I120):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	13	62	Ente Urbano	00 04 84
1	13	305	Ente Urbano	00 00 90
1	13	306	Ente Urbano	00 02 44

**-Coerenze:**

-part. n.62: confina a Nord con particella n.484, a Est con piazza Paltanieri, a Sud con part. n. 63, a Ovest con part 306,

-part. n.305: confina a Nord con particella n.484, a Est con part. n. 306 a Sud con part. n. 306, a Ovest con part 59 e 484,

-part. n.306: confina a Nord con particella n.305, a Est con part. n. 62 a Sud con part. n. 63, a Ovest con part 59.

Sopra alla particella n. 62 sub. 12, vi è un'altra unità.

(vedasi allegati n. 1-4)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: centrale del paese di San Pietro Viminario (PD)

Area urbanistica: residenziale e rurale

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali e rurali.

Principali collegamenti pubblici: SP5 e SP14.

Servizi offerti della zona: non molti servizi

**3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere LIBERO NON OCCUPATO.



#### **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

##### **4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

##### **4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

##### **4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.**

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

\* **1550-360 del 10.03.2005** in cui con atto notarile del notaio Elena Bressan il 04.03.2005 con n. rep. 13024-5284, si iscrive ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario a favore di Banca di Credito Cooperativo Euganea di Ospedaletto Euganeo contro [REDACTED] [REDACTED] per le unità negoziali n. 1 e n 2 per quota di 1/1 di beni personali dell'immobile:

###### Unità negoziale n. 1,

Comune di San Pietro Viminario (PD):

NCEU: Foglio. N. 13, part. n. 62, sub.12, graffato con part. n. 306, sub. 4,

###### Unità negoziale n. 2,

Comune di San Pietro Viminario (PD):

NCT: Foglio. N. 13, part. n. 62, ente urbano ha 00 are 04 ca 84

NCT: Foglio. N. 13, part. n. 305, ente urbano ha 00 are 00 ca 90

NCT: Foglio. N. 13, part. n. 306, ente urbano ha 00 are 02 ca 44

###### **Pignoramenti:**

\***5109-3489 del 03.10.2017** in cui con atto giudiziario del 22.09.2017 con n. rep. 3411/2017 si iscrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Fondo Garanzia dei Depositanti di Credito Cooperativo contro [REDACTED] per quota di 1/1 dell'immobile:

###### Unità negoziale n. 1,

Comune di San Pietro Viminario (PD):

NCEU: Foglio. N. 13, part. n. 62, sub. 12, graffato con part. n. 306, sub. 4,

Comune di San Pietro Viminario (PD):

NCT: Foglio. N. 13, part. n. 62, ente urbano ha 00 are 04 ca 84



NCT: Foglio. N. 13, part. n. 305, ente urbano ha 00 are 00 ca 90

NCT: Foglio. N. 13, part. n. 306, ente urbano ha 00 are 02 ca 44

#### **Altre trascrizioni (atto di compravendita):**

\* **1549-951 del 10.03.2005** in cui con atto notarile del notaio Elena Bressan il 04.03.2005 con n. rep. 13023-5283, [REDACTED] acquista quota di 1/1 in separazione dei beni da [REDACTED] quota di 1/1 dell'immobile:

##### Unità negoziale n. 1.

Comune di San Pietro Viminario (PD):

NCEU: Foglio. N. 13, part. n. 62, sub. 12, graffato con part. n. 306, sub. 4,

##### Unità negoziale n. 2.

Comune di San Pietro Viminario (PD):

NCT: Foglio. N. 13, part. n. 62, ente urbano ha 00 are 04 ca 84

NCT: Foglio. N. 13, part. n. 305, ente urbano ha 00 are 00 ca 90

NCT: Foglio. N. 13, part. n. 306, ente urbano ha 00 are 20 ca 44

**N.B.: lo scrivente CTU,** rileva che nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita la particella n. 306 è stata descritta erroneamente con ha 00 are 20 ca 44, anziché come correttamente descritto nell'atto di provenienza **ha 00 are 02 ca 44.**

(si vedano allegati da n. 13-17)

#### **4.2.4. Altre limitazioni d'uso:**

nulla è emerso evidente dalla documentazione esaminata.

### **4.3 Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale**

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia**

In base al progetto concessionato presente all'ufficio tecnico del Comune di San Pietro Viminario (PD), l'immobile in oggetto, presenta le seguente discrepanze:

All'ingresso, vi sono delle piccole tramezze in cartongesso che creano un piccolo vestibolo, poi vi è una tramezza in cartongesso, nella zona ingresso-attesa, una tramezzatura a ridosso dei servizi che funge da piccolo corridoio. Inoltre il muro della sala più grande è stato rivestito in pannelli di cartongesso, per far passare dell'impiantistica.

Infine il varco per l'apertura del serramento sul cortile interno, è stata leggermente ridotta.



### **4.3.2. Conformità catastale**

Considerando le discrepanze riscontrate ed evidenziate nel paragrafo precedente, il bene immobile pignorato risulta attualmente essere congruente con ciò che è stato accatastato, con l'eccezione:

-delle tramezzature in cartongesso create all'interno del locale come descritto ai paragrafi precedenti.

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

A detta dell'esecutato per l'immobile pignorato, non vi è un amministratore condominiale, ma ci sono delle spese per la corrente elettrica delle parti comuni che sono di circa € 20,00 all'anno.

Inoltre periodicamente, circa una volta l'anno, è necessario controllare la copertura.

Infatti l'edificio ha una copertura a falde con una pendenza accentuata, ed essendo lo stabile a ridosso di una strada di passaggio, a causa delle vibrazioni create con il passaggio degli autoveicoli, vi sono degli spostamenti dei coppi.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

In base agli atti il compendio immobiliare pignorato attualmente è intestato a:

### **7. PRATICHE EDILIZIE**

Per l'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU all'ufficio tecnico del Comune di San Pietro Viminario (PD), ha trovato le seguenti pratiche edilizie.

-Concessione edilizia n. 210/81 del 02.05.1981, per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso bar-pizzeria,

-Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. C940032A, per lavori di ristrutturazione edilizia al fabbricato adibito a bar-pizzeria del 08.07.1996

-Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. C9700001, variante in corso d'opera della pratica n. C940032A, del 02.04.1998,

-Concessione edilizia in sanatoria n. 288 del 30.09.1986 rilasciata il 27.05.1994,

-D.I.A., del 06.02.2003,

-D.I.A., del 18.11.2004, per la ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso del locale spogliatoio e servizi,



-Dichiarazione del direttore dei lavori ai fini dell'abitabilità-agibilità il quale dichiara che è conforme al progetto approvato e che pertanto è abitabile- agibile del 15.06.2005,

-Autorizzazione ad eseguire attività edilizia pratica n. C2005031, per lavori di innesto dello scarico delle acque pluviali provenienti dalla copertura e del cortile interno del nuovo edificio misto res.-comm. alla rete stradale delle acque bianche, del 19.04.2005

-Permesso di costruire n. C2005056, per l'esecuzione di coibentazione acustica ai soffitti del locale ad uso bar ristorante, del 24.05.2005.

(si vedano allegati n. 5-12)

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Destinazione urbanistica**

Il Comune di San Pietro Viminario (PD), certifica che l'area censita come NCT Foglio n. 13, particella n. 62 e 306,

in base all' attuale P.A.T. approvato è in:

-CENTRO STORICO di cui all'art. 14 delle NTA

in base all' attuale P.I. approvato è in:

-ZONA A, CENTRO STORICO di cui all'art. 5 delle NTO

e comunque come meglio specificati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (vedasi allegato n. 18)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<u>Locale commerciale</u>	275.52 mq	1.00	275.52 mq
<b>Totale MQ Commerciali</b>			<b>275.52 mq</b>

### **Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche**

L'immobile si trova a San Pietro Viminario (PD) località Vanzo, in Piazza Paltinieri, 2.

Il fabbricato ha le tipologie di costruzioni dell'epoca di una ristrutturazione recente, sia per l'impiantistica tecnologica che per le finiture interne ed esterne dei serramenti.

Il riscaldamento con caldaia esterna nel cortile sul retro, con funzione da riscaldamento e di raffrescamento.

Serramenti esterni sono in vetrocamera.

Serramenti interni sono di buona fattura e recenti.

Pavimentazione sono in piastrelle dell'epoca recente.



Secondo lo scrivente CTU, nel complesso l'immobile è ben tenuto, anche se vi sono dei fili e tubi a vista, a causa del fatto che il mobilio della cucina è stato tolto.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U., ha considerato la zona in cui è ubicato l'immobile pignorato, la sua vetustà, il suo stato di fatto, oltre a considerare la superficie commerciale.

Inoltre il C.T.U., ha tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, specialmente per la zona bassa padovana.

### **8.2 Fonti di informazione**

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova per il 2° semestre 2017.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.

### **8.3 Valutazione corpi**

Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
Mq commerciali dell'immobile	275.52 mq	500.00 €/mq	€ 137.760,00
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 137.760,00</b>

**Arrotondato a € 137.000,00**

### **8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore dell'immobile, delle somme indicative e forfettarie, in quanto il costo preciso degli interventi dipende dalle opere che si intendono effettuare.

Per la criticità e difformità –A e B: riguardo la necessità di ripristinare lo stato dei locali in base al progetto approvato per questo motivo lo scrivente CTU decurta -10%	-€ 13.700,00
Per le criticità e difformità –C: riguardo alla presenza di risalita di umidità lo scrivente CTU decurta -10%	-€ 13.700,00



Inoltre periodicamente, circa una volta l'anno, è necessario controllare la copertura. Infatti l'edificio ha una copertura a falde con una pendenza accentuata, ed essendo lo stabile a ridosso di una strada di passaggio, a causa delle vibrazioni create con il passaggio degli autoveicoli, vi sono degli spostamenti dei coppi. Lo scrivente CTU decurta per questo motivo -10%	-€ 13.700,00
--	--------------

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 95.900,00

Infine al valore precedentemente trovato si applica una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione per una somma di € 95.900,00	-€ 14.385,00
--	--------------

#### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico**

Valore dell'intero compendio immobiliare pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: € **81.515,00**

**Valore arrotondato dell'intero immobile € 80.0000**

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 23.04.2018
- documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie ed elaborato planimetrico Catasto fabbricati)
- documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica).

Copia della perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

**Rovigo, il 12.06.2018**

**C.T.U. Arch. Christian Zampollo**

