

[illegible]

**G.E. Dott. MARCO PESOLI**

\* \* \* \* \*

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

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

## Diritto venduto

### Unità Negoziale n. 1:

**Quota di piena proprietà pari a 1/1 di**

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

In base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono identificati nel modo seguente:

### Unità Negoziale n. 1:

**Quota di piena proprietà pari a 1/1 di**

### Unità Negoziale n. 1:

**Comune di Vescovana (PD)**

**Catasto Fabbricati: Foglio n. 2, part 602, F/2 Unità Collabenti**

**Catasto Fabbricati: Foglio n. 2, part 606, Cat. C/2 Magazzini e locali deposito**

Per lo scrivente stimatore, la certificazione notarile, risulta completa.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da una porzione di fabbricato accostata ad altro edificio, con propria area scoperta su tre lati adibita a giardino, il quale si sviluppa maggiormente verso Sud, il tutto sito nel Comune di Vescovana (PD) in via XXVIII Aprile, intorno all'inizio della strada.

Si precisa che dal 10/03/2011 il Comune ha operato una variazione toponomastica da Via XXVIII Aprile a Via 28 Aprile. Di tanto è possibile rilevare direttamente nella banca dati catastale (AdE).

La parte di fabbricato identificata come particella n. 606, viene catastalmente censita come "magazzino-deposito", mentre la parte del fabbricato, identificata come particella n. 602, e che occupa la maggior parte di superficie del compendio immobiliare pignorato, viene censita come "Unità Collabenti".

Lo scrivente stimatore, descrive l'immobile in base allo stato attuale, riscontrato durante il suo sopralluogo, precisando che il fabbricato si presenta in condizioni di degrado e di abbandono, in cui la copertura era a tratti assente e/o pericolante e che pertanto, considerate le condizioni precarie del fabbricato, non si è potuto accedere a tutte le sue parti.

Tali considerazioni NON appaiono dotate di fondatezza. Durante il sopralluogo comune (CTU, Custode Giudiziario, creditore) si è effettuato un accesso "a campione" su alcune parti in quanto le condizioni strutturali e architettoniche erano e sono identiche per i 10 + 1 grandi ambienti che costituiscono l'interezza dell'edificio.

Quanto alla copertura, definita "a tratti assente e/o pericolante" si rileva l'inadeguatezza della descrizione che porta a un erroneo apprezzamento strutturale della stessa. Infatti, le strutture di copertura risultano tutte presenti, mentre le carenze riguardano essenzialmente il manto di copertura realizzato in tegole marsigliesi che, per loro intrinseca natura, risultano spaccate, sgretolate dalle ripetute azioni meteo (gelo/disgelo).  
Le foto prodotte dal CTU ne sono conferma.

Nell'edificio oggetto di stima, sebbene sia visibile esternamente il marca piano e la presenza di finestre sia al piano terra che al piano superiore, in realtà non vi è un solaio che divide il piano terra dal piano superiore, pertanto il fabbricato risulta essere a pianta stretta e a doppia altezza.

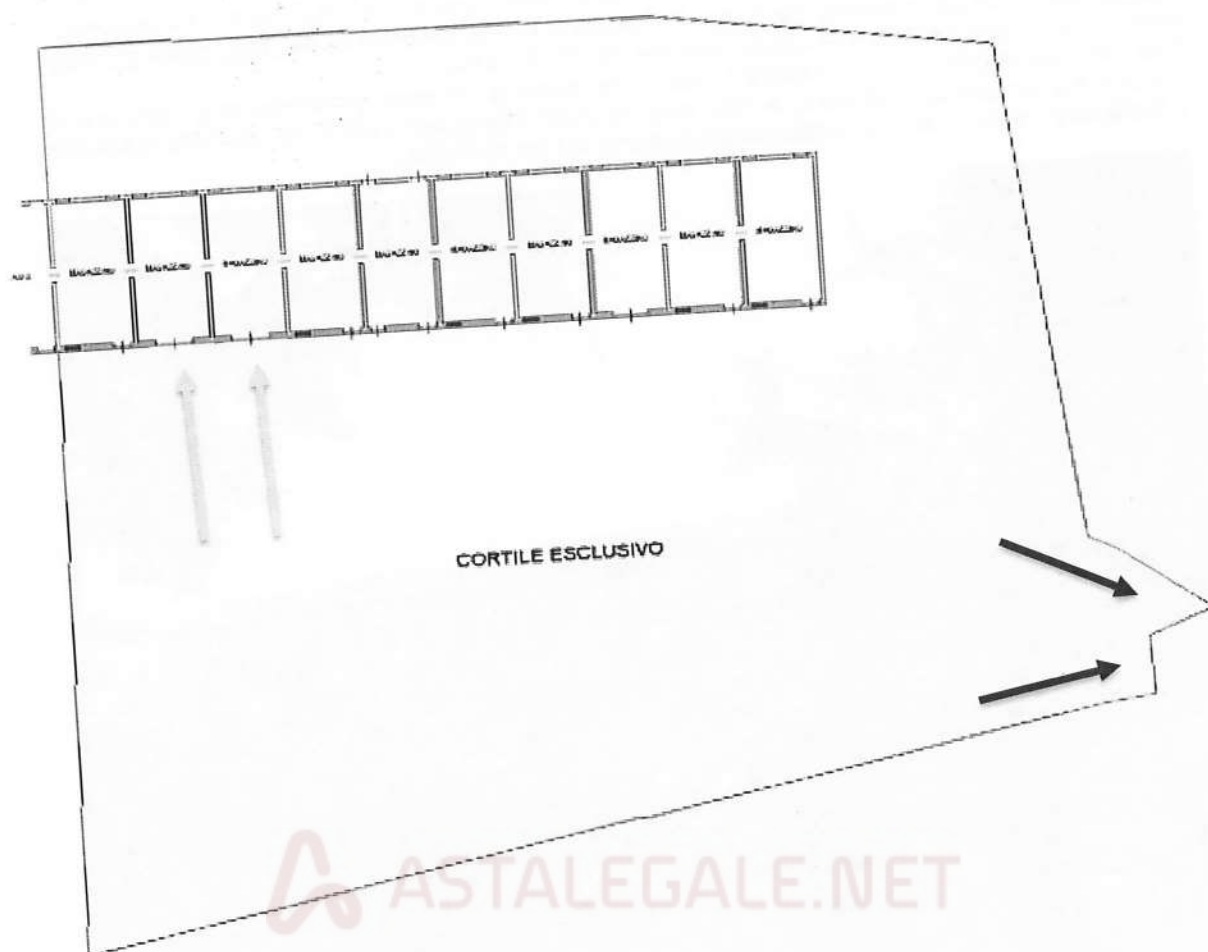
Descrizione tecnica totalmente errata.  
Non esiste alcun "marcapiano". Il cordolo in calcestruzzo, visibile solo in esterno e solo nella facciata Sud, altro non è che un semplice irrigidimento/collegamento strutturale di facciata.  
Quanto alla descrizione "a pianta stretta e a doppia altezza" si fa presente che tale concetto potrebbe essere correlato alle inconsuete dimensioni in lunghezza dell'immobile (circa 55 metri) che rapportati ai 10 metri di larghezza fanno apparire quest'ultima come "stretta" ma che non lo è affatto, dal momento che l'unità abitativa accostata a Ovest ha l'identica profondità (larghezza).

Inoltre, quanto alla "doppia altezza", tale affermazione è totalmente priva di riscontro. Infatti, le altezze interne - minima, media e massima - rilevate rispettivamente in circa metri 8,44 (minima) - 9,56 (media) - 10,68 (massima mediata), consentono la realizzazione di bel **TRE piani abitativi** pieni, secondo le normative e le altezze stabilite nel PRG vigente. Tale considerazione ("doppia altezza"), risulta da evidente erronea considerazione delle grandi finestre che non indicano affatto uno o più specifici piani interni (mai esistiti) ma risultano realizzate e finalizzate unicamente alla ventilazione dei grandi volumi dell'edificio.



Le DUE frecce GIALLE indicano i DUE ampi portoni carrai.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, ha una forma a pianta stretta ed internamente è suddiviso in diversi locali, che all'incirca sono tutti della stessa dimensione. Detti locali, sono disposti come una serie di moduli posti tra loro in sequenza, in cui ognuno di essi, ha il suo accesso indipendente e le proprie finestrature. Ogni locale, è sviluppato in doppia altezza e tra loro sono internamente collegati da una serie di varchi, che però per tutta l'altezza del fabbricato, sono chiusi con delle strutture in legno.



Planimetria del Piano Terra della parte principale dell'edificio in esame.

Le due frecce GIALLE indicano i due ampi portoni carrai (autorimesse).

Le due frecce ROSSE indicano le posizioni degli accessi CARRAIO e PEDONALE, immediatamente apribili per accesso diretto su via 28 Aprile, tramite rampa esistente.

Vale quanto testé sopra riportato. Si ribadisce che NON esiste una doppia altezza (semmai è chiaramente tripla altezza, a fini abitativi).

Totalmente falsa la descrizione dei varchi (aperture interne a tutta altezza) che NON sono affatto "chiusi con delle strutture in legno".

Le foto prodotte dallo stesso CTU testimoniano l'esatto contrario (vedasi ultima foto in Allegati CTU - BustaFotoE.i.62-2023) ove è di tutta evidenza che tali "chiusure" sono, in effetti, delle grandi porte-finestre cieche apribili a scopo di mutua ventilazione/separazione temporanea dei vari identici grandi ambienti a sviluppo verticale. Nella foto indicata risultano perfino aperte...

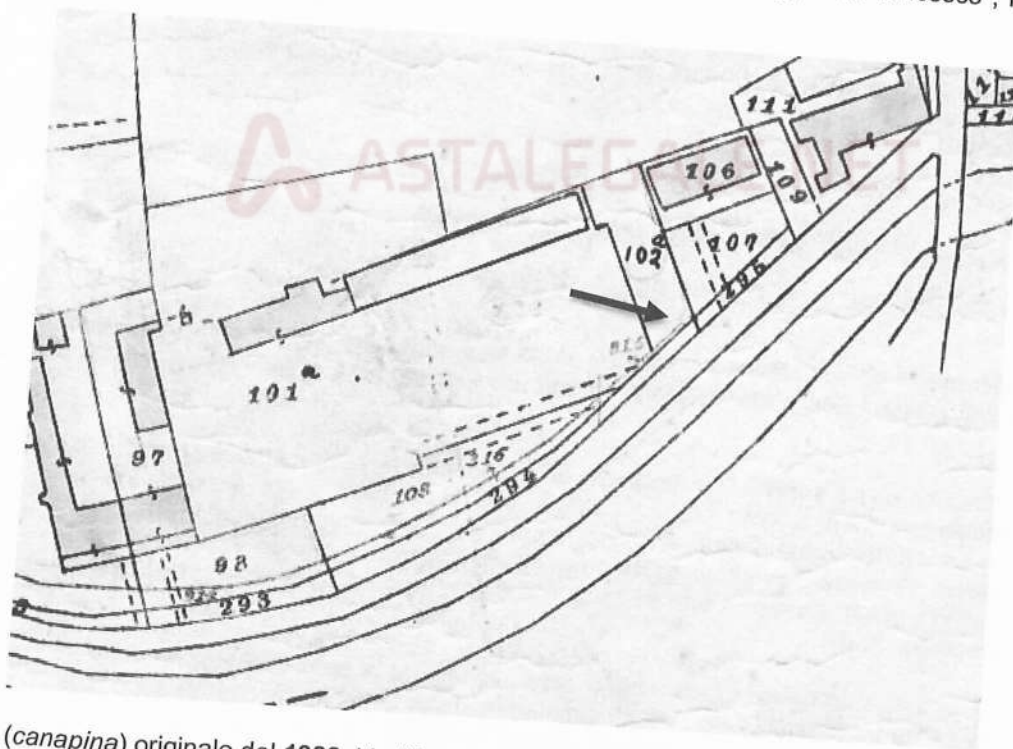
La copertura della parte di fabbricato oggetto di pignoramento, è composta da travature di legno, a tratti assente o pericolante.

Descrizione errata e fuorviante. Espone il CTU che la copertura del fabbricato "è composta da travature di legno, a tratti assente o pericolante". La struttura portante è in effetti realizzata in travature lignee. Ma queste sono tutte presenti e niente affatto pericolanti. Semmai i morali di supporto alle tegole marsigliesi (manto di copertura) risultano in minima parte danneggiati. Il manto di copertura, compresa la leggera struttura di sostegno, sarà comunque da sostituire integralmente anche se fosse attualmente in perfetto stato, in quando non realizzato all'epoca a fini residenziali

ma per finalità aziendali, ~~produttive~~

Complessivamente la porzione di edificio oggetto di pignoramento è costituito da undici locali, di cui un solo locale, appartiene alla particella n. 606 e censito come "magazzino", mentre gli altri dieci locali, sono catastalmente definiti come "unità collabenti". Ogni locale, ha forma rettangolare con dimensioni di circa 5,00 mt x 10,00 mt. Il fabbricato oggetto di pignoramento ha nel suo complesso ha una superficie coperta totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 550,00 mq. L'altezza dei locali che sono a doppia altezza (cioè che comprende piano terra e piano superiore) varia da circa H= 10.63 e 10.73 mt nella parte più alta, e di circa 8.44 mt, nella parte più bassa.

Vale quanto precedentemente osservato. NON esiste -e non è mai esistito- alcun Piano Terra e Piano Superiore. La notevole altezza di ogni locale deriva dalle necessità aziendali dell'epoca di costruzione (appena post 1932) che non abbisognavano di solai interni. Mappe originali del 1928 testimoniano la NON-presenza dell'immobile, realizzato per le immediatamente successive esigenze connesse alla lavorazione del tabacco (acquisto azienda in data 24/07/1931 - N. 6699 Rep. - N: 5300 di Racc. - Billotta Giuseppe di Francesco, Notaio in Pieve di Sacco).



Mappa (canapina) originale del 1928. L'edificio NON esisteva. L'aggiunta in questa mappa, del fabbricato in esame, è successiva.

La freccia ROSSA indica l'accesso carraio.

Nella stesura della perizia di stima del presente compendio immobiliare, lo stimatore, ha tenuto conto di quanto viene riportato nell'atto di scioglimento di comunione (all. n. 22) nel quale riguardo alle "disposizioni comuni", all'art. 4, si specifica che;

"I sigg. ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ precisano che il muro di confine tra le loro

unità (mapp. 606 e 601) è interamente assegnato alla signora [REDACTED]  
Non sorgono servitù dalla divisione, nemmeno per destinazione del padre di famiglia

Le parti convengono quanto qui di seguito specificato:

- \* gli attuali allacciamenti del gas metano (contatori e tubazioni interrate), attestati e attraversanti la particella identificata in catasto fabbricati al Foglio 2 mapp. 602 e 606 andranno rimossi, a cura e spese degli utenti allacciati, a richiesta del proprietario interessato, con sistemazione dei terreni allo stato ante allacciamenti;
- \* gli attuali allacciamenti idrici, attestati e attraversanti la particella identificata in catasto fabbricati al Foglio 2, mapp. 602 e 606 andranno rimossi a cura e spese degli utenti allacciati non assegnatari, a richiesta del proprietario interessato;
- \* le attuali linee telefoniche, attestate sull'edificio identificato in catasto fabbricati al Foglio 2 particella 602 e 606 rimangono in essere; tuttavia potranno essere spostate o interrate a cura e spese dell'assegnatario secondo le sue proprie esigenze;
- \* le linee e i quadri elettrici, comunque serventi i condividenti assegnatari della prima assegnazione dovranno essere rimossi entro e non oltre il trentuno (31) dicembre duemilaundici (2011) a cura e spese dell'assegnatario stesso e con messa in pristino dei luoghi e degli immobili."

Lo scrivente stimatore, durante il sopralluogo non ha potuto verificare con estrema esattezza quali e quante siano le servitù, riguardo alle tubazioni interrate che determinano delle promiscuità che secondo il sopracitato atto, devono essere rimosse.

Descrizione intrinsecamente contraddittoria e imprecisa dello stato di fatto e degli obblighi gravanti sui terzi serviti da tali servizi: Gas Metano, allacciamenti idrici, linee telefoniche, linee e quadri elettrici.

Quindi, dapprima qualifica come **servitù** (terminologia errata nonché priva di fondatezza nel caso in esame) gli allacciamenti altrui ancora presenti, ma la cui rimozione / onere è posto -come sottoscritto- a totale carico degli assegnatari. Poi riporta che "non sorgono servitù dalla divisione" con ciò contraddicendo sé stesso. In effetti **NON sussistono servitù** in quanto espressamente escluse nell'Atto Divisionale sottoscritto in data 27 giugno 2011 (allegato alla perizia e comprensivo di planimetrie degli edifici).

La rimozione di tutti questi è un onere da addebitare esclusivamente ai terzi serviti e, neppure in minima misura al debitore. La presenza parziale di questi deriva dal fatto che tali servizi sono stati realizzati "ante" divisione ed erano di utilizzo comune (stessa famiglia).

A tali servizi / utenze comuni "ante" divisione il CTU, errando in descrizione e in cognizione di legge, attribuisce una valenza inesistente (mai esistita) di servitù: "quali e quante siano le servitù" induce in erronea considerazione dello stato di fatto, in quanto NON è mai esistita alcuna "servitù" peraltro negata recisamente in atto divisionale (3884-2530 del 18.07.2011).

ma tenendo conto per quanto possibile delle disposizioni sopra riportate, nello specifico che "Non sorgono servitù dalla divisione",

Vale quanto appena osservato.

il perito, ha ipotizzato di destinare al compendio immobiliare pignorato un accesso pedonale e carraio autonomo, che attualmente ancora non esiste, ma che potrebbe essere individuato nell'angolo estremo posto a Sud-Est della particella n. 602 lungo l'argine, salvo diversa valutazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Vescovana.

Nel Comune di Vescovana **NON** esiste un apposito Regolamento per i Passi carrai. Pertanto ci si deve attenere a quanto previsto dal Codice della Strada.

#### **Codice della Strada**

Titolo II – Della costruzione e tutela delle strade  
Art. 22 – Accessi e diramazioni.

L'accesso alla pubblica via è già esistente (rampa) da oltre un secolo ed è servito da questa che è già utilizzata da sempre da altre unità immobiliari. (vedi Estratto di mappa e Canapina originale 1928, sopra riportata).

#### **Regolamento di Attuazione**

Art. 46 – Accessi nelle strade urbane. Passo carrabile.

1. La costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente. **NON** esiste un Regolamento comunale: il Comune rinvia al Codice della Strada.

2. Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

- a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
- b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
- c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Tutte le condizioni prescritte al punto 2, lettere a) e b) sono soddisfatte (vedi planimetria).

Quanto al punto 2. Lettera c), attualmente **NON** è previsto un notevole traffico pedonale. In ogni caso anche questo requisito è pienamente soddisfatto, in futuro, potendo creare un accesso pedonale separato, lateralmente a quello carraio, sempre in uscita dalla proprietà privata.

Attualmente infatti, per accedere al compendio immobiliare pignorato, si deve passare attraverso le particelle di terreno che appartengono a terzi.

Come ben precisato al Custode Giudiziario, tale modalità di accesso, lo si evidenzia bene, era riservato **UNICAMENTE** al primo incontro, onde non effettuare lavori che, peraltro, dovrebbero essere autorizzati dallo stesso Custode Giudiziario.  
L'apertura di un passo carraio -ed eventualmente anche di uno pedonale separato- possono essere facilmente, agevolmente e rapidamente realizzate, in meno di mezza giornata, con la semplice rimozione di un breve tratto di normale rete di recinzione posata su stanti a secco. L'attuale presenza di tale recinzione è finalizzata alla sicurezza onde proteggere la proprietà da intrusioni altrui.

**Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha rilevato che il compendio immobiliare, aveva le seguenti criticità:**

A-attualmente non vi è un accesso pedonale e carraio indipendente, ma si accede tramite terreni e accessi di terzi;

Vale quanto appena osservato. Criticità inconsistente.

**B**-all'interno della proprietà del compendio immobiliare pignorato, vi sono tubazioni di acqua e gas, che vengono utilizzati da terzi.

Vale quanto incontestabilmente stabilito in atto divisionale, ove tali servizi vanno rimossi, a semplice richiesta, unicamente a totale carico dei terzi serviti. E lo saranno ante vendita. Trattasi di servizi comuni realizzati ante divisione ereditaria per una Famiglia comune.

In punto, alle pagine 3 e 4, scrive: "Nella stesura della perizia di stima del presente compendio immobiliare, lo stimatore, ha tenuto conto di quanto viene riportato nell'atto di scioglimento di comunione (all. n. 22) nel quale riguardo alle "disposizioni comuni", all'art. 4, si specifica che;  
(omissis)

**Non sorgono servitù dalla divisione, nemmeno per destinazione del padre di famiglia**  
Le parti convengono quanto qui di seguito specificato:

\* **gli attuali allacciamenti del gas metano** (contatori e tubazioni interrate), attestati e attraversanti la particella identificata in catasto fabbricati al Foglio 2 mapp. 602 e 606 **andranno rimossi, a cura e spese degli utenti allacciati**, a richiesta del proprietario interessato, con sistemazione dei terreni allo stato ante allacciamenti;

\* **gli attuali allacciamenti idrici**, attestati e attraversanti la particella identificata in catasto fabbricati al Foglio 2, mapp. 602 e 606 **andranno rimossi a cura e spese degli utenti allacciati non assegnatari**, a richiesta del proprietario interessato;

\* **le attuali linee telefoniche**, attestate sull'edificio identificato in catasto fabbricati al Foglio 2 particella 602 e 606 rimangono in essere; tuttavia, **potranno essere spostate o interrate a cura e spese dell'assegnatario** secondo le sue proprie esigenze;

\* **le linee e i quadri elettrici**, comunque serventi i condidenti assegnatari della prima assegnazione **dovranno essere rimossi entro e non oltre il trentuno (31) dicembre duemilaundici (2011) a cura e spese dell'assegnatario stesso** e con messa in pristino dei luoghi e degli immobili."

Il testo è chiaro e inequivocabile: pone a carico degli altri due assegnatari e di eventuali terzi la rimozione degli allacciamenti (gas metano, idrici, telefonici ed elettrici) compresa sistemazione dei terreni e messa in pristino dei luoghi e degli immobili. Nessun onere a carico dell'attuale proprietario.

Quindi il CTU, dapprima qualifica come **servitù** (terminologia errata nonché priva di fondatezza nel caso in esame) gli allacciamenti altrui ancora presenti, ma la cui rimozione / onere è posto -come sottoscritto- a totale carico degli assegnatari. Poi riporta che "non sorgono servitù dalla divisione" con ciò contraddicendo sé stesso. In effetti NON sussistono servitù in quanto espressamente escluse nell'Atto Divisionale.

Tale Atto di Divisione Ereditaria, è stato sottoscritto in data 27 giugno 2011 (allegato alla perizia).

Successivamente al sopralluogo dello scrivente stimatore, riguardo all'impiantistica, l'esecutato ha comunicato con relativa documentazione, al perito, di aver effettuato le seguenti richieste;

-richiesta di spostamento delle linee aeree di distribuzione dell'energia elettrica, per la quale è in attesa di riscontro da parte della società di energia,  
-disattivazione del contatore di gas metano, (quello di maggior portata) ubicato vicino all'ingresso e recintato è stato disattivato e che lo stesso rimane a disposizione per la fornitura della proprietà esecutata.

-Lo scrivente stimatore precisa, che, rimane promiscuo, il passaggio di eventuale rete fognaria e di altri sottoservizi, non facilmente visibili ed individuabili.

Descrizione più imprecisa e sostanzialmente errata non poteva essere fatta.

la rete fognaria PUBBLICA, posta a Nord a confine della proprietà in esame, costituisce un SERVIZIO oltremodo vantaggioso, risultando utile per un futuro collegamento (scarico) diretto senza alcuna interferenza e/o invasione di proprietà di terzi confinanti!

Quanto a "altri sottoservizi, non facilmente visibili ed individuabili" si fa presente che NON ne esistono e, ovviamente, non possono risultare visibili né individuabili.

C-Nella parete orientata a Nord della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, molte forature, risultavano essere murate, sia al piano terra che a livello superiore,

Giustificazione più ovvia e facile non può essere prodotta. Una volta cessato l'utilizzo aziendale, gli scuri di apertura di tali forature di ventilazione non avevano più motivo di continuare ad esistere: sono state orbate onde evitare la manutenzione di tanti scuri lignei, peraltro posti a Nord.

Si ripete che NON esiste -e non sono mai esistiti- Piani e/o livelli (Terra o superiore). Descrizione forzatamente fuorviante.

D-in base a quanto riferito dall'esecutato durante il sopralluogo, il confine dell'area scoperta delle part. n. 602 e 606 posto verso Sud, in realtà è sbordante di circa 4 metri verso l'argine, rispetto all'attuale recinzione.

Più corretto sarebbe dire che la proprietà si estende "oltre" l'attuale recinzione, fino all'unghia dell'argine Sud, in quanto è stata all'epoca lasciata una fascia (prudenziale) di rispetto di circa metri quattro per eventuali lavori a carico del Genio Civile.

Infine, verso Nord, non esiste una recinzione che determina il limite dell'area scoperta oggetto di pignoramento, rispetto ai terreni di proprietà di terzi.

Non esiste alcun obbligo normativo inerente alla mancata completa recinzione di questa proprietà. La recinzione è solo a Est (proprietà privata) e, nuovamente si ribadisce, a Sud verso la proprietà pubblica e che, peraltro, risulta arretrata di circa metri quattro onde lasciare una fascia di rispetto per eventuali interventi urgenti (con mezzi meccanici) che si rendessero necessari per la manutenzione dell'argine frontistante. Vigè, a tal proposito quanto all'art. 841 Codice Civile come facoltà / diritto. Il proprietario può chiudere in qualunque tempo il fondo, e che tale facoltà è finalizzata a "proteggerlo dall'ingerenza di terzi" (Cass. Civ., Sez. II, 18/12/2001, n. 15977), onde evitare accessi non autorizzati.

Di tanto si è tenuto conto molti decenni addietro, con la realizzazione dell'attuale recinzione, facilmente asportabile -per pochi metri- nelle parti destinate agli accessi carraio e pedonale, separatamente. A tale possibilità NON si è dato attualmente seguito, rilevando che la recinzione stessa è di protezione e ostativa di ingressi abusivi da parte di terzi, come tutela della proprietà sancita dal Codice Civile (art. 841 <sup>in supra</sup>).

Pertanto, sarà necessario effettuare un rilievo metrico per stabilire quali siano i precisi confini dell'area oggetto di pignoramento.

Nulla di più falso. I confini di proprietà sono TUTTI segnati con precisione: a Est da recinzione e a Sud da recinzione + metri quattro oltre la stessa. A Nord sussistono infissi nel terreno numerosi picchetti che individuano con estrema precisione i confini di proprietà, di cui se ne riportano un paio, come esempio e testimonianza, come da foto che seguono.



**Il perito evidenzia che, in generale, la porzione di fabbricato oggetto di stima, internamente, NON si presenta in buono stato, in particolare l'unità immobiliare n. 602, censita come unità collabenti, si presenta in condizione di forte degrado sia riguardo a tutta la copertura, la quale è bisognosa di una messa in sicurezza in quanto pericolante, sia riguardo alle murature perimetrali.**

Si evidenzia che la struttura "portante" di copertura NON risulta pericolante. Semmai è il manto di copertura, in tegole marsigliesi, da rifare. Manto di copertura che, indipendentemente dallo stato precario attuale, sarebbe comunque da rifare totalmente nell'ottica di una ristrutturazione integrale per esigenze abitative o altre.

Quanto a "riguardo alle murature perimetrali" non si comprende quali siano i problemi strutturali rilevati. Trattasi di murature in mattoni pieni a due teste venete (cm 27 circa di spessore) priva di intonaci (mai esistiti). Le stesse NON presentano lesioni o imbozzamenti o cedimenti di sorta.

**In base alle coordinate catastali riportate nell'atto di pignoramento ed in base alle visure catastali i beni immobili pignorati sono di seguito censiti:**

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova- Servizi Catastali, come segue:

| Al Catasto Fabbricati del Comune di VESCOVANA (PD) (codice: L805) come di seguito: |                              |  |  | CODICE FISCALE |  | DIRITTI E ONERI   |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|--|----------------|--|-------------------|--|
| N.                                                                                 | DATI ANAGRAFICI              |  |  |                |  | Proprietà per 1/1 |  |
| 1                                                                                  | [REDACTED] nato a [REDACTED] |  |  | [REDACTED]     |  |                   |  |

| N. | Sez. | Foglio | Particella | Sub | Cat. | Classe | Consist | Superf. Catastale | Rendita |
|----|------|--------|------------|-----|------|--------|---------|-------------------|---------|
| 1  |      | 2      | 602        |     | F/2  |        |         |                   |         |

|   |  |   |     |  |     |   |       |              |         |
|---|--|---|-----|--|-----|---|-------|--------------|---------|
| 1 |  | 2 | 606 |  | C/2 | 2 | 45 mq | Totale 79 mq | € 67,40 |
|---|--|---|-----|--|-----|---|-------|--------------|---------|

Indirizzo da catasto; Via XXVIII Aprile, P.T.

Le unità sopradescritte insistono in terreni accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di VESCOVANA (codice: L805):

| N. | Foglio | Particella | Qualità classe | Superficie<br>Ha are ca |
|----|--------|------------|----------------|-------------------------|
| 1  | 2      | 602        | Ente Urbano    | 00 35 35                |
| 1  | 2      | 606        | Ente Urbano    | 00 03 44                |

#### **-Coerenze:**

**Particella n. 602;** confina a Nord con part.600, a Est con part. n. 590 e 106, a Sud con part. n.103, a Ovest con part. n.606.

**Particella n. 606;** confina a Nord con part.600, a Est con part. n. 602, a Sud con part. n.103, a Ovest con part. n.601.

(vedasi allegati n. 1-10)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: lungo l'argine del fiume Frassine, vicino al centro del paese di Vescovana (PD).

Area urbanistica: Parte in zona residenziale, parte zona verde, parte zona agricola

Nello specifico in base al Certificato di Destinazione Urbanistica l'edificato presenta

GRADO DI PROTEZIONE 5.

Caratteristiche zone limitrofe: rurale.

Principali collegamenti pubblici; SP8 e Autostrada A13

Servizi offerti della zona: a parte i servizi presenti nel centro del Comune di Vescovana, non vi sono altri servizi facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Durante il 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, a parte quanto descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

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

**4.2.1 Iscrizioni;**

**\*3115-406 del 01.06.2018** atto giudiziario del Giudice di Pace del Tribunale di Vicenza del 18.10.2016 rep. 2739-2016, atto ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per quota di proprietà 1/1 dell'unità negoziale n. 1, contro [REDACTED]  
Comune di Vescovana;

Catasto Terreni

-Foglio n. 2, part. n. 602 di 35 are 35 ca

-Foglio n. 2, part. n. 606 di 03 are 44 ca

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 2, part. n. 602 F/2

-Foglio n. 2, part. n. 606 C/2

**4.2.2 Pignoramenti:**

**\*2207-1639 del 27.05.2015** atto giudiziario di Rovigo del 07.05.2015 rep. 1495-2015, atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] per quota di proprietà 1/1 dell'unità negoziale n. 1, contro [REDACTED]

Comune di Vescovana;

Catasto Terreni

-Foglio n. 2, part. n. 602 di 35 are 35 ca

-Foglio n. 2, part. n. 606 di 03 are 44 ca

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 2, part. n. 602 F/2

-Foglio n. 2, part. n. 606 C/2

Di tale ultimo atto giudiziario di pignoramento, si fa presente che il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Rovigo (dott. Marco PESOLI), in data 01/10/2021, ha ORDINATO al Direttore dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova, sez. di Este la CANCELLAZIONE del pignoramento trascritto. (vedasi immagine seguente).



**Il Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale Civile di Rovigo**

Nell'esecuzione N. 177/15  
con l'Avv. [REDACTED]

promossa da [REDACTED]

contro  
[REDACTED]

- Visto il deposito del progetto di distribuzione finale delle somme presenti nel libretto di deposito giudiziario della conversione;
- osservato che non sono state sollevate osservazioni allo stesso;
- atteso l'intervenuto pagamento a soddisfazione di ogni credito vantato con conseguente chiusura di detto libretto

**DICHIARA**

l'estinzione della procedura n. 11/2011

**ORDINA**

Al Direttore dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova Sez. 576  
la cancellazione del pignoramento trascritto in data 21/5/2015  
al numero 2207 R.G. e numero 1639 R. P. 1  
con esonero da responsabilità.  
Si comunichi.  
Rovigo, 1.10.21



Il Giudice dell'Esecuzione  
IL GIUDICE  
Dr. Marco Pesoli

\*3297-2352 del 09.06.2023 atto giudiziario di Rovigo del 29.04.2023 rep. 779, atto  
esecutivo verbale di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] per quota  
di proprietà 1/1 dell'unità negoziale n. 1, contro [REDACTED]  
Comune di Vescovana;  
Catasto Fabbricati;  
-Foglio n. 2, part. n. 602 F/2  
-Foglio n. 2, part. n. 606 C/2

Altre trascrizioni (atti di successione, di accettazione di eredità e di scioglimento di comunione):

\*3538-2697 del 28.10.1985, atto di accettazione di eredità per atto del notaio Ponzi Giuseppe di Monselice del 19.10.1985 rep. 217, in cui i signori [redacted] accettano esplicitamente l'eredità di i beni di [redacted] che si trovano nel Comune di Vescovana (PD).

\*1330-828 del 11.03.2011, atto di amministrativo dell'ufficio di registro di Este del 15.02.2011 rep. 125/9990/11, in cui con atto certificato di denuncia successione a favore di [redacted] per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2, a favore di [redacted] per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2, a favore di [redacted] per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2, contro [redacted] per quota di 3/6 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/9 dell'unità negoziale n. 2.

Unità Negoziale N.1:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Terreni:

|                             |    |    |    |       |
|-----------------------------|----|----|----|-------|
| -Foglio n. 2, part. n. 53,  | di | 84 | 33 | ca    |
| -Foglio n. 2, part. n. 54,  | di | 01 | 11 | 40 ca |
| -Foglio n. 2, part. n. 468, | di | 01 | 35 | 46 ca |
| -Foglio n. 2, part. n. 470, | di | 12 | 69 | ca    |
| -Foglio n. 2, part. n. 476, | di | 04 | 23 | ca    |
| -Foglio n. 2, part. n. 477, | di | 00 | 20 | ca    |

-Foglio n. 2, part. n. 565, di 33 13 ca

-Foglio n. 2, part. n. 570, di 01 75 78 ca

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 2, part. n. 602, F/2 Unità Collabenti

-Foglio n. 2, part. n. 600, Ente Urbano

-Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 2, A/2

-Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 3, C/2

-Foglio n. 2, part. n. 605, C/2

-Foglio n. 2, part. n. 604, F/2 Unità Collabenti

Unità Negoziale N.2;

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Terreni:

-Foglio n. 2, part. n. 51, di 00 69 05 ca

-Foglio n. 2, part. n. 600, D/10

-Foglio n. 2, part. n. 600, Ente Urbano 00 84 63 ca

**\*3884-2530 del 18.07.2011**, atto del notaio Castellani Pietro del 27.06.2011 rep. 72523/13787, in cui con atto di Divisione, a favore di;

[REDACTED] per quota di proprietà di 1/1 dell'unità negoziale n. 1,

[REDACTED] per quota di proprietà di 1/1 dell'unità negoziale n. 2,

[REDACTED] per quota di proprietà di 1/1 dell'unità negoziale n. 3,

contro

[REDACTED] per quota di proprietà di 1/3 di tutte le unità negoziali,

[REDACTED] per quota di proprietà di 1/3 di tutte le unità negoziali,

[REDACTED] per quota di proprietà di 1/3 di tutte le unità negoziali,

Unità Negoziale N.1;

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Fabbricati:

-Foglio n. 2, part. n. 604, F/2 Unità Collabenti

-Foglio n. 2, part. n. 604, D/10

Catasto Terreni:

-Foglio n. 2, part. n. 604, E.U. di 00 23 75 ca

-Foglio n. 2, part. n. 600, E.U. di 00 84 63 ca

-Foglio n. 2, part. n. 53, di 84 33 ca

-Foglio n. 2, part. n. 54, di 01 11 40 ca

-Foglio n. 2, part. n. 468, di 01 35 46 ca  
 -Foglio n. 2, part. n. 470, di 12 69 ca  
 -Foglio n. 2, part. n. 476, di 04 23 ca  
 -Foglio n. 2, part. n. 477, di 00 20 ca  
 -Foglio n. 2, part. n. 565, di 33 13 ca  
 -Foglio n. 2, part. n. 570, di 01 75 78 ca  
 -Foglio n. 2, part. n. 51, di 69 05 ca

Unità Negoziale N.2:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Fabbricati

-Foglio n. 2, part. n. 602, F/2 Unità Collabenti  
 -Foglio n. 2, part. n. 606, C/2

Catasto Terreni:

-Foglio n. 2, part. n. 602, E.U. di 00 35 are 35 ca  
 -Foglio n. 2, part. n. 606, E.U. di 00 03 are 44 ca

Unità Negoziale N.3:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Fabbricati

-Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 4, A/2  
 -Foglio n. 2, part. n. 601, sub. 3, C/2  
 -Foglio n. 2, part. n. 605, C/2

Catasto Terreni

-Foglio n. 2, part. n. 601, E.U. di 24 are  
 -Foglio n. 2, part. n. 605, E.U. di 14 are 71 ca  
 -Foglio n. 2, part. n. 573, di 16 are

**\*3885-2531 del 18.07.2011**, atto di del notaio Castellani 27.06.2011 rep. 725223-13787, in cui con atto di accettazione eredità a favore di [REDACTED] per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2, a favore di [REDACTED] per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2, a favore di [REDACTED] per quota di 3/18 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/27 dell'unità negoziale n. 2, contro [REDACTED] per quota di 3/6 dell'unità negoziale n. 1, e per quota di 3/9 dell'unità negoziale n. 2.

#### Unità Negoziale N.1:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Terreni:

|                             |    |    |    |       |
|-----------------------------|----|----|----|-------|
| -Foglio n. 2, part. n. 53,  | di | 84 | 33 | ca    |
| -Foglio n. 2, part. n. 54,  | di | 01 | 11 | 40 ca |
| -Foglio n. 2, part. n. 468, | di | 01 | 35 | 46 ca |
| -Foglio n. 2, part. n. 470, | di | 12 | 69 | ca    |
| -Foglio n. 2, part. n. 476, | di | 04 | 23 | ca    |
| -Foglio n. 2, part. n. 477, | di | 00 | 20 | ca    |
| -Foglio n. 2, part. n. 565, | di | 33 | 13 | ca    |
| -Foglio n. 2, part. n. 570, | di | 01 | 75 | 78 ca |

Catasto Fabbricati:

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| -Foglio n. 2, part. n. 602, | F/2 Unità Collabenti |
| -Foglio n. 2, part. n. 600, | Ente Urbano          |
| -Foglio n. 2, part. n. 601, | sub. 2, A/2          |
| -Foglio n. 2, part. n. 601, | sub. 3, C/2          |
| -Foglio n. 2, part. n. 605, | C/2                  |
| -Foglio n. 2, part. n. 604, | F/2 Unità Collabenti |

#### Unità Negoziale N.2:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Terreni:

|                             |             |    |    |       |
|-----------------------------|-------------|----|----|-------|
| -Foglio n. 2, part. n. 51,  | di          | 00 | 69 | 05 ca |
| -Foglio n. 2, part. n. 600, | D/10        |    |    |       |
| -Foglio n. 2, part. n. 600, | Ente Urbano | 00 | 84 | 63 ca |

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

Dalla documentazione esaminata non sono evidenti limitazioni d'uso.

Lo stimatore, precisa che come descritto ai paragrafi precedenti, vi sono numerose promiscuità.

Come già precedentemente esposto, tutte le promiscuità ora rilevate, derivanti da uso comune ante divisione, vanno rimosse a totale carico degli utenti terzi SE ancora allacciati. **Nessun addebito può essere posto a carico del proprietario** ( [REDACTED] )

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

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

Lo stimatore, ha verificato che presso gli uffici tecnici del Comune di Vescovana riguardo

al compendio immobiliare pignorato, non sono presenti pratiche edilizie.

Pertanto lo scrivente stimatore, precisa che il compendio immobiliare è sprovvisto di certificato di agibilità-abitabilità.

Si precisa che trattasi di edificio realizzato appena all'inizio degli anni '30 del secolo scorso, per il quale NON era richiesto alcun certificato di agibilità-abitabilità.

#### **4.3.2.Conformità catastale**

In base allo stato attuale e dalla verifica con le planimetrie presenti al catasto, l'immobile risulta conforme, tranne per le seguenti difformità;

-i varchi che risultano graficamente indicati nelle planimetrie catastali tra un magazzino e l'altro, sono di fatto chiusi con delle strutture in legno,

Falsa descrizione, come già sopra evidenziato e come risulta dalla documentazione fotografica dello stesso CTU.

-inoltre lo scrivente stimatore, riguardo alla particella n. 602, non ha ottenuto dal catasto la planimetria catastale, in quanto risulta "Non Trovata-Non Rilasciabile", pertanto lo scrivente stimatore ha potuto acquisire dal catasto, solo l'elaborato planimetrico.

La planimetria catastale dettagliata è contenuta nell'atto divisionale (3884-2530 del 18.07.2011) pure allegato dallo stesso CTU.  
Dalle stesse precise e dettagliate planimetrie risulta rilevabile con esattezza la consistenza dell'immobile.

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

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, all'ufficio tecnico del Comune di Vescovana (PD), non è presente alcuna documentazione riguardo alla sua costruzione.

Ci si riporta a quanto precedentemente esposto circa l'epoca di costruzione: inizio anni '30 del secolo scorso, per ineludibili esigenze aziendali manifatturiere (tabacchi).

Quindi il futuro aggiudicatario, dovrà sobbarcarsi, i seguenti interventi:

-realizzare tutti gli interventi necessari, affinché non sorgono servitù, come elencato ai punti dell'art. 4 dell'atto di scioglimento di comunione,

Totalmente infondato e fuorviante. NON esiste alcuna servitù né può essere costituita, stanti le precise e inequivocabili, oltretutto ineludibili, statuizioni contenute nell'atto divisionale (3884-2530 del 18.07.2011).

-realizzare un ingresso pedonale e carraio indipendente,

Basta la semplice rimozione di piccolo tratto della rete metallica di recinzione (4-6 metri al massimo), nell'angolo Sud-Est dell'area, ove è già previsto tale ingresso pedonale e carraio indipendente. Da questo si accede direttamente alla pubblica via tramite secolare rampa esistente,

come già detto.

-effettuare un rilievo metrico per stabilire quali siano i precisi confini dell'area oggetto di pignoramento.

Attività NON necessarie e del tutto inutile. Tutta la proprietà è segnalata e indicata con assoluta precisione con recinzioni e picchetti (si vedano le foto sopra riportate).

Infine in un ottica di un intervento messa in sicurezza e ristrutturazione di tutto il compendio immobiliare pignorato, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare tutti gli interventi necessari, per la realizzazione di un edificio utilizzabile in base alle proprie esigenze, comprensivi anche delle spese di un professionista, fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti.

Considerazione totalmente superflua e viziata da evidente ovvietà. Più che normale, trattandosi di fabbricato ex-aziendale-agricolo-manifatturiero, la ristrutturazione / riqualificazione / cambio d'uso va effettuata dall'acquirente secondo le sue specifiche necessità.  
Non si comprende il fine di tale considerazione se non con intento squalificante.

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

L'attuale proprietario del compendio immobiliare pignorato è:

- [REDACTED] il quale ne è diventato pieno proprietario mediante atto di scioglimento di comunione e assegnazione dei beni mediante atto del notaio Pietro Castellani del 27.06.2011 rep. 72523;

-precedentemente gli stessi beni, erano in comunione ognuno per quota di 1/3 tra i fratelli

-i quali li avevano ricevuti in successione per morte del genitore [REDACTED] deceduto il 12.12.1984, mediante accettazione di eredità per atto del notaio Ponzi Giuseppe di Monselice del 19.10.1985 rep. 217, e poi per morte del genitore [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il 10.02.2010, mediante atto di del notaio Castellani 27.06.2011 rep. 725223- 13787.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Per il compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, all'ufficio tecnico del Comune di Vescovana (PD), non ha reperito alcuna documentazione riguardante le pratiche edilizie.

## **8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Destinazione urbanistica**

Il Comune di Vescovana (PD); CERTIFICA che l'area descritta in Catasto Terreni al:  
Foglio 2, Mappale 602, Mappale 606;  
è classificata dal vigente strumento urbanistico in:

#### **Parte in ZONA B:**

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui l'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc. / mq. e sup. coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

Destinazioni – art. 4 NTA\_P.R.G.

#### **Parte in VERDE PRIVATO:**

tali aree sono poste a protezione dell'edificato, e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebo, giochi, ecc..).

Accorpamenti e recuperi dell'esistente, anche precario, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 6.

Sono, inoltre, ammessi gli ampliamenti e le costruzioni evidenziate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G.; le volumetrie risulteranno dall'applicazione delle norme relative alle indicazioni grafiche (sedime ampliamento, o tipologia conseguente all'antica o sagoma limite edifici). Al fine di un corretto riutilizzo, sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti e le destinazioni delle zone limitrofe.

#### **Parte in Zona E/2:**

destinata ad usi agricoli con prescritta la seguente normativa. Zone agricole per colture intensive:

Destinazioni d'uso: Art 4a NTA\_P.R.G.

Interventi ammessi: sono prescritti in tali zone gli interventi con destinazioni di cui all'art 4a derivanti dagli indici della L.R. 24/85.

In via transitoria nelle more di approvazione del PAT., e PI. in zona agricola si applicano le norme di cui all'art.44 della L.R.V. n. 11 del 23/04/2004 e, successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatte salve le normative sovraordinate del P.T.C.P. approvato con Delibera Giunta

Regionale n.4234 del 29/12/2009 (estratto BUR n.14 del 16/02/2010) e del P.T.R.C. approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020 (BUR n. 107 del 17 luglio 2020).

### **L'edificio presenta GRADO DI PROTEZIONE 5**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, ovvero:

#### **GRADO DI PROTEZIONE 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO 'B':**

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltre che alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

### **VINCOLI:**

Foglio 2, Mappale 602, Mappale 606 - Vincolo fluviale (contraddistinte dalle lettere FL).

Foglio 2, Mappale 602, Mappale 606 - vincolo Paesaggistico (contraddistinte dalle lettere VP).

(vedasi allegato n. 11)

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

Il compendio immobiliare pignorato si trova a Vescovana (PD) in via XXVIII Aprile, lungo l'argine del fiume Frassine, in una zona vicina al centro del paese.

Le unità immobiliari pignorate, hanno tipologie di costruzioni dell'epoca, e dall'atto di scioglimento di comunione viene dichiarato dai condividenti che gli immobili hanno data anteriore al 01.09.1967.

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, risulta essere per la gran parte della sua superficie censito come unità collabenti, mentre per una sua piccola superficie risulta censito come magazzino.

Ad ogni modo, sia per la parte censita unità collabente, sia per la parte censita come magazzino, gli immobili:

- non hanno alcun tipo di impiantistica tecnologica;
- nessuna ripartitura interna se non quella che definisce i locali di cui è composto l'edificio;

-nessuna finitura interna pavimentazione, rivestimenti, bagni, serramenti interni;  
-ed esternamente le forature non murate, hanno degli oscuri in legno dell'epoca decisamente degradati.

Nel complesso il compendio immobiliare pignorato, ha necessità di un radicale intervento di messa in sicurezza, di ristrutturazione interna ed esterna, nonché di una totale riprogettazione degli spazi interni in base all'utilizzo da realizzarsi, fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente stimatore, ha utilizzato il metodo di stima:

-Stima monoparametrica, col metodo del confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Padova per il 1° semestre 2023;  
-oltre al metodo di costo di demolizione/ricostruzione.

Inoltre si è considerato:

-la zona in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato;  
-il suo stato di fatto, che per la maggior parte della superficie è censito come unità collabenti;  
-la sua ampia area scoperta adibita a giardino,  
-l'insieme delle promiscuità date dal passaggio impiantistica di terzi sopra all'area scoperta di proprietà dell'immobile pignorato,

Valgono le osservazioni sopra esposte: promiscuità residue da rimuovere da parte dei terzi SE ancora allacciati: Nessun addebito può essere caricato sul proprietario.

-ed infine la mancanza di un garage.

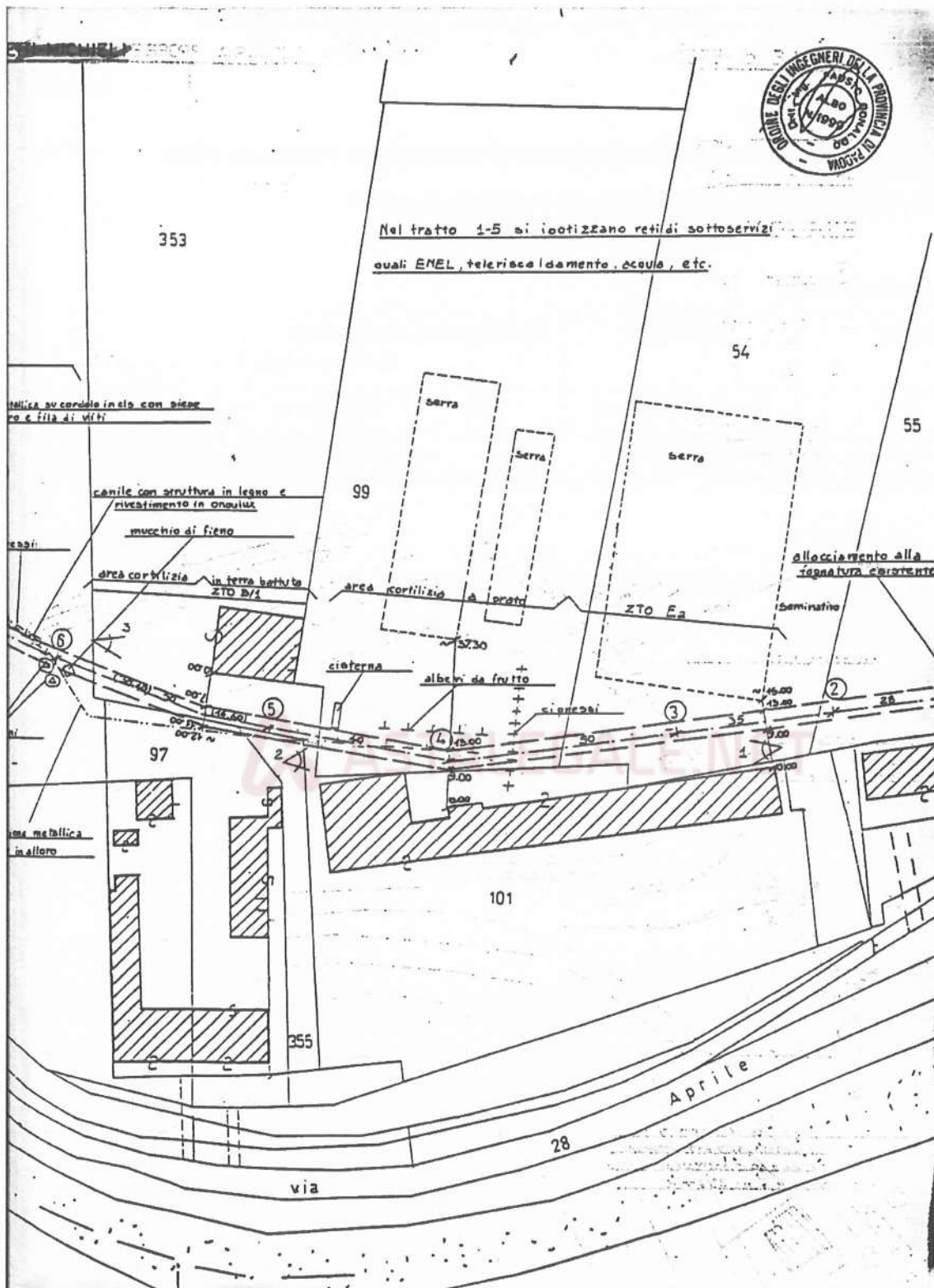
Trattandosi di edificio ex aziendale, non di civile abitazione, non si comprende la portata di questa **osservazione**. Peraltro si fa presente che il CTU, in descrizione, ha **dimenticato** di descrivere che ben due locali sono dotati di ampio portone di accesso, che hanno permesso il ricovero di grossi mezzi motorizzati. Pertanto, a ben vedere, ci sono già ben DUE autorimesse.

Inoltre si è tenuto conto anche;

-dello stato di manutenzione del fabbricato, e delle criticità descritte ai punti A, B, C, D.

Criticità **A**: inconsistente. Apertura e passi carraio e pedonale realizzabili con immediatezza e semplicità con costi risibili: qualche centinaio di Euro.

Criticità **B**: nessun addebito può essere caricato sul proprietario, essendo le rimozioni a totale carico dei terzi eventualmente ancora allacciati. Quanto alla fognatura pubblica a confine a Nord, si ribadisce che la stessa costituisce un più che evidente **VANTAGGIO!**



Planimetria della rete fognaria pubblica, realizzata nel 1993.

Criticità C: inconsistente. La ristrutturazione / riqualificazione ovviamente a carico dell'acquirente, valuterà il da farsi secondo le sue esigenze. Le forature di ventilazione, ora murate, NON identificano affatto un Piano, né abitativo né altro!

Criticità D: inesistente. I confini sono tutti individuati con assoluta precisione: recinzioni e picchetti. Nessun rilievo dei confini sarà da effettuare.

Infine lo stimatore, ha tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

## 9.2 Fonti di informazione

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova per il 1° semestre 2023.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.

## 9.3 Valutazione corpi

| Ambienti        | Superficie      | Coefficiente | Superficie Commerciale |
|-----------------|-----------------|--------------|------------------------|
| Locali          | Circa 550,00 mq | 1,00         | 550,00 mq              |
| Totale mq comm. |                 |              | 550,00 Mq              |

In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina;

-un valore a mq commerciale per gli immobili pignorati, pari a 650,00 € /mq.

Pertanto risulta che:  $550,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 357.500,00$

La valutazione è "figlia" di una errata considerazione dell'immobile come fosse a DUE piani. Come si è avuto modo di esporre l'altezza consente di realizzare/ricavare bel TRE piani abitativi / residenziali pieni. Quindi il valore a metro quadrato commerciale in pianta va aumentato proprio per tali incontestabili potenzialità.

Mq  $550 \times 3 = 1.650$  ma v.p.p. possibili in recupero/ristrutturazione edilizia.

Per i corretti calcoli del Valore, si veda in appresso.

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lo scrivente stimatore, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie, in quanto i costi per eliminare le promiscuità come indicate all'art. 4 dell'atto di scioglimento di comunione, e le criticità elencate ai paragrafi precedenti, possono oscillare, dipendendo anche dai materiali, dalle tecnologia dalle scelte progettuali che si intendono adottare, oltre a considerare il continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili, in quest'ultimo periodo storico.

Promiscuità: rimozione definitiva a totale carico di terzi e NON del proprietario. Nessun addebito / riduzione di valore possibile. Fognatura pubblica a confine a Nord = vantaggio di notevole rilevanza che non deprime ma VALORIZZA notevolmente gli immobili qui in esame!

Si fa pure notare che, oltre alla **Rete Fognaria pubblica**, l'immobile è dotato di tutti i servizi quali **allacciamento idrico** di grosse dimensioni e di **allacciamento Gas Metano**, oltre che di **linea elettrica BT** a confine!

|                                                                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Per le criticità descritte ai punti, A, B, D, lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 10% | -€ 35.750,00 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

Decurtazione paradossale. Si vorrebbe addebitare al proprietario costi di enorme portata e/o oneri a carico altrui. Quanto ai confini (Criticità D), si è già detto. Il CTU NON ha eseguito o ha ignorato la presenza ben evidente di picchetti di confine.

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per il compendio immobiliare, un valore di stima pari a € 321.750,00

NESSUNA decurtazione può essere operata, per quanto sopra osservato. Al più qualche centinaio di Euro per la sola rimozione di breve tratto di recinzione leggera: sei metri al massimo! Costo risibile.

Il 10% indicato, oltre a essere una misura generica e totalmente priva di qualsivoglia giustificazione, risulta infondata nelle motivazioni, rigirate contro il proprietario, quando il tutto NON gli è addebitabile. L'entità di tale decurtazione (10% = 35.750,00 €), inficiata da infondatezza, genericità, pressapochismo, risulta poi irrealistica anche nella misura non essendoci uno specifico conteggio che dev'essere comunque limitato e circoscritto alla sola rimozione di piccolo tratto di recinzione.

L'uscita carraia e pedonale è già pronta e immediata, pure prevista nell'Atto divisionale.

|                                                                                                                                                                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 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 | -€ 48.262,50 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

Qui necessita un approfondimento sulla nozione "Vizi della cosa".

#### **Vizi della cosa**

**Secondo** quanto previsto dall'**art. 2922 c.c.**, nella vendita forzata **non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa ex art. 1490 c.c.** la quale prevede che il venditore sia tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

La **ratio** di tale esclusione è rinvenibile nella **natura coattiva del trasferimento**, evidentemente non equiparabile alla vendita volontaria.

Ad esempio, ricorre un vizio ex art 1490 c.c. quando il bene presenta **difetti inerenti al processo di produzione, fabbricazione, formazione e conservazione del bene**.

Ebbene, nessuna di queste previsioni è applicabile all'edificio in esame in quanto immobile interamente realizzato originariamente "*al rustico*" e privo di impiantistica. Non si comprende quali VIZI possano essere riscontrati nell'immobile in quanto tutto perfettamente visibile e apprezzabile nella sua intera consistenza architettonica-strutturale, come originariamente realizzato e mai modificato, privo di impiantistica: è un semplice **Volume edilizio** suscettibile di recupero nella misura di mq 1.650 complessivi v.p.p. (Superficie lorda AdE).

Ne consegue che la mancanza di garanzia risulta priva di concreta valutazione riduttiva e/o applicazione in quanto puramente "**teorica**".

L'entità della riduzione, nella sua spropositata fantasiosa e irrealistica quantificazione, come genericamente esposta dal CTU (15% = 48.262,50€), appare pure aberrante e totalmente ingiustificata e priva di concreta fondatezza. Tale inammissibile riduzione del 15% va quindi recisamente **rigettata in toto** senza necessità di argomentare ulteriormente.

### 9.5 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, considerandolo libero, al momento della vendita è di; € 273.487,50

**Valore arrotondato dell'intero compendio immobiliare, è pari a:**

**€ 273.000,00**

In estrema sintesi, l'immobile va stimato nello stato attuale, come volume edilizio realizzato al rustico per specifiche esigenze aziendali e non residenziali. Volerne introdurre carenze e difetti considerandolo alla stregua di edificio residenziale conduce a valutazioni del tutto aberranti e fuorvianti. La stima va trattata e condotta con riguardo alla capacità e consistenza edilizia come volumetria esistente e per la sua potenzialità futura (metri quadrati) in sede di ristrutturazione-recupero-valorizzazione, secondo le norme dell'attuale PRG vigente: Zona B.

Per tutte le suestposte note e osservazioni, ex art.173 bis disp. att. C.P.C., la perizia di stima risulta profondamente compromessa da valutazioni e considerazioni generiche, errate, aberranti e fuorvianti che ne minano la validità e veridicità, sia in termini di apprezzamento edilizio che in termini di stima del valore del bene.

Inoltre, le pesantissime immotivate e generiche riduzioni percentuali, prive di giustificato e specifico esatto calcolo ma, ancor prima, prive di fondatezza, conducono a un valore finale di stima irrealistico e penalizzante che costituisce pure un grave pregiudizio, in danno al debitore e ai creditori.

**Pertanto, si contestano in punto e si rigettano tutte le spropositate, grossolane e generiche riduzioni come sopra stigmatizzate.**

Il Prezzo a base d'asta del lotto unico va necessariamente ricalcolato secondo la specifica potenzialità edilizia dell'immobile.

Partendo dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023 – ultimo dato recente disponibile), considerando la media delle quotazioni immobiliari della Zona Centrale B1 – Centro Capoluogo, mediando tutti i valori disponibili tra Abitazioni civili e Ville e Villini in condizioni "Normali", si perviene a una media di almeno €/mq di 955,00 v.p.p. (= superficie LORDA).

La superficie complessiva correttamente ricavabile secondo le norme del PRG vigente è pari a mq 550 x 3 (piani) = 1.650 mq.

Se ne ricava una valore finale post-ristrutturazione di € 1.575.750,00. Ma questo è per "condizioni normali", inferiori al NUOVO / RISTRUTTURATO.

Occorrerebbe qui, invece, aggiornare tale valutazione in ulteriore aumento, trattandosi di **immobile portato "a nuovo" in condizioni perfette** (quindi NON semplicemente "normali" AdE). Quindi una valutazione corretta potrebbe essere proposta in "almeno" 1.100 €/mq. Ne deriva un valore finale (post-ristrutturazione integrale) di mq 1.6450 x €/mq 1.100,00 = € 1.815.000,00.

Da tale valore devono essere dedotti i costi per la predetta ristrutturazione integrale. Questi, dalle medie di mercato (costi), ammontano mediamente a circa 600,00 €/mq (ristrutturazione completa e di grado elevato). Ne deriva un costo massimo di ristrutturazione nella misura di mq 1.650 x €/mq 600,00 = € 990.000,00.

Per differenza si ottiene il valore del bene attuale che è "al rustico", dedotto il margine per spese generali e utile di Impresa nella misura media del 30,00%.

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Valore finale " <u>a nuovo / ristrutturato</u> " | € 1.815.000,00 |
| Costi di ristrutturazione integrale              | € 990.000,00   |
| <hr/>                                            |                |
| Differenza                                       | € 825.000,00   |
| Spese generali e utile d'Impresa 30%             | € 247.500,00   |
| <hr/>                                            |                |
| Valore finale del complesso                      | € 577.500,00   |

Diconsi € cinquecentosettantasettemilacinquecento,00.

Anche qui, volendo *forzatamente* operare un'ulteriore riduzione del 5% per mancanza di garanzia (vedansi le suesposte considerazioni che negherebbero concretamente l'applicabilità di tale riduzione) e un ulteriore 5% per imprevisti e maggiori costi di ristrutturazione (andamento di mercato), per un complessivo 10%, si perviene al corretto valore finale di:

€ 577.500,00- € 57.750,00 = **€ 519.750,00.**

(Diconsi **Euro cinquecentodiciannovemilasettecentocinquanta,00**).

La posizione tranquilla e defilata dell'immobile, l'accessibilità viaria (Provinciale e collegamento rapido diretto al casello dell'autostrada Padova-Bologna), unitamente alla dotazione particolarmente elevata di spazi esterni pianeggianti e ben mantenuti (Giardino / Verde Privato in PRG) arricchiti da grandi alberature di pregio (*Tilia europaea*), porterebbero a un ulteriore aumento del valore a metro quadrato v.p.p. e quindi complessivo.

Pertanto, anche volendo tralasciare quest'ultima considerazione, si ritiene che la suesposta valutazione immobiliare sia la minima possibile.

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 22.09.2023
- 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 mail-pec ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

Rovigo, il 02.01.2024

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

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

**G.E. Dott. MARCO PESOLI**

\* \* \* \* \* **ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE N. 62-2023**

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

Contro [REDACTED]  
[REDACTED]

**INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA  
PERIZIA DI STIMA**

**Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**

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

**Comune di VESCOVANA (PD) Diritto  
venduto**

**Unità Negoziale n. 1:**

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

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

In base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono identificati nel modo seguente:

**Unità Negoziale n. 1:**

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

**Unità Negoziale n. 1:**

**Comune di Vescovana (PD)**

**Catasto Fabbricati: Foglio n. 2, part 602, F/2 Unità Collabenti**

**Catasto Fabbricati: Foglio n. 2, part 606, Cat. C/2 Magazzini e locali deposito**

**2. AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA**

Dopo una più attenta riflessione sulla stima del valore del compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, con la presente integrazione, aggiorna il valore di stima degli immobili, considerando la condizione attuale;

-e precisamente che il compendio immobiliare pignorato, attualmente NON ha un accesso a pedonale e carraio indipendente.

Si ripete quanto già esposto sopra.

Basta la semplice rimozione di piccolo tratto della rete metallica di recinzione (4-6 metri al massimo), nell'angolo Sud-Est dell'area, ove è già previsto l'ingresso pedonale e carraio indipendente. Da questo si accede direttamente alla pubblica via tramite secolare rampa esistente,

come già detto.

Le particelle di terreno in cui sorge il compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere intercluso, in quanto privo di un accesso diretto alla strada pubblica, ma è possibile accedervi solamente passando attraverso terreni di terzi, non pignorati.

**Totalmente FALSO!**

Il compendio immobiliare NON risulta affatto intercluso, potendo godere nell'immediato (ma anche in passato) di un proprio ampio accesso carraio e pedonale separato, se necessario. Ci si riporta espressamente alla nota precedente.

Nel precedente elaborato peritale, lo scrivente stimatore, aveva tenuto conto di quanto scritto nell'atto di scioglimento di comunione (allegato n.22 della perizia), in cui all art. 4 "Disposizioni Comuni" in cui veniva scritto che:

"Non sorgono servitù dalla divisione, nemmeno per destinazione del padre di famiglia", ma nello stesso atto non si faceva però, esplicito riferimento ai passi carrai e pedonali indipendenti.

Nel precedente elaborato peritale, quindi, lo scrivente perito, aveva ipotizzato;

-di destinare al compendio immobiliare pignorato un accesso pedonale e carraio autonomo, che poteva essere individuato nell'angolo estremo posto a Sud-Est della particella n. 602 lungo l'argine e che detto nuovo accesso, doveva essere richiesto al Comune di Vescovana, dal futuro aggiudicatario del compendio immobiliare pignorato;  
-e aveva stimato il compendio immobiliare ipotizzando che lo steso potesse avere l'accesso carraio e pedonale sopra indicato

In effetti, come già rilevato in precedenza, il compendio è dotato di un suo specifico accesso carraio diretto verso la pubblica via. Basta una semplicissima rimozione di breve tratto di recinzione -ora mantenuta a scopo di sicurezza anti-intrusione- che ha la stessa funzione di un cancello chiuso a chiave, per ottenere tale libero e autonomo accesso.

Con la presente integrazione di stima, lo scrivente stimatore, però effettua le seguenti considerazioni:

-la stima del compendio immobiliare deve essere valutata in base alle condizioni attuali, e non quelle ipotetiche future,  
-inoltre, considerando che non si ha alcuna certezza e nessun documento che attesti la fattibilità, della realizzazione di un nuovo accesso indipendente per gli immobili pignorati;

Considerazione aberrante e totalmente fuori dalla realtà del luogo.

Si è già ampiamente argomentato che la normativa di riferimento è quella del Codice della Strada e che NON servono opere particolari per aprire con estrema semplicità e immediatezza un accesso carraio e pure pedonale.

Tali particolarmente bizzarre considerazioni da parte del CTU porterebbero all'irreale impossibilità,

da parte del futuro acquirente di asportare quel breve tratto di reticella, per entrare / uscire dalla proprietà.

Ma quando mai una proprietà risulterebbe interclusa per la semplice presenza di una reticella facilmente asportabile???

Siamo così arrivati alla totale illogicità di tali affermazioni.

-tenendo inoltre conto, della particolarità del sito in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento, nello specifico che è posto lungo l'argine del fiume Frassine;

-ed infine considerando che nel caso il futuro aggiudicatario, non possa realizzare nessun nuovo accesso indipendente, né nel punto ipotizzato dallo scrivente stimatore, né in altri luoghi;

FALSO e paradossale, al limite dell'assurdo.

-allora, gli immobili pignorati rimarrebbero con le condizioni attuali, quindi interclusi.

Si ripete: FALSO e paradossale, al limite dell'assurdo.

Pertanto nel caso gli immobili, rimanessero interclusi, l'accesso agli stessi, potrà avvenire solo tramite il passaggio attraverso la proprietà di terzi, quindi o tramite le particella n. 605 e 601, precisamente in Via XXVIII Aprile di Vescovana, oppure tramite le particelle n. 633 e 600 con accesso in via Matteotti di Vescovana.

Si ripete: FALSO e paradossale, al limite dell'assurdo.

Il passaggio attraverso la proprietà di terzi, creerà quindi, una ulteriore promiscuità, oltre a quelle già menzionate nel precedente elaborato peritale ed il futuro aggiudicatario dovrà definire con terzi, la nuova servitù di passaggio riguardo ad esempio alla larghezza e lunghezza del vialetto d'accesso, agli immobili oggetto di pignoramento.

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

Per i motivi sopra descritti, nello specifico:

- riguardo all'incertezza di realizzare un nuovo passo carraio indipendente dalla strada pubblica;
- e che nel caso non si possa realizzare il nuovo passo carraio indipendente, il compendio immobiliare rimane intercluso;
- creandosi quindi, una promiscuità d'accesso agli immobili pignorati, attraverso la proprietà di terzi;
- e che i terzi, dovranno essere informati e coinvolti della eventuale nuova situazione urbanistica;
- lo scrivente stimatore aggiorna a ribasso il valore di stima del compendio immobiliare, con una decurtazione del 30%.

**Pertanto, in base alle condizioni odierne, in cui attualmente non vi è un accesso pedonale e**

carraio indipendente per raggiungere il compendio immobiliare pignorato dalla strada pubblica:

-lo scrivente stimatore, decurta dal valore precedentemente stimato di € 273.000,00 una somma pari al 30% aggiornando quindi il valore di stima arrotondato pari a;

**€ 191.000,00 .**

**Tutto quanto esposto in questa “integrazione e aggiornamento” va RIGETTATO in quanto totalmente illogico FALSO e aberrante perché NON risponde neppure minimamente alla realtà dei luoghi.**

Copia dell'aggiornamento di perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo mail-pec ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

Rovigo, il 26.01.2024

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

In ultima sintesi, NON sussistendo alcuno dei presupposti introdotti, le spropositate riduzioni esposte dal CTU, oltre che prive di fondate e reali motivazioni, risultano profondamente aleatorie e fantasiose, nonché inficiate da erroneità e falsità espositiva.

Gli abnormi criteri svalutativi adottati per erronea quantificazione delle superfici edilizie concretamente ricavabili secondo Normative e PRG vigente, aggravati da non credibili quanto immotivate riduzioni percentuali, totalmente prive di specifici conteggi, risultano tali da produrre un sicuro grave danno al debitore e mettendo pure concretamente a rischio le ragioni del creditore (dei creditori) che, per i prevedibili successivi ribassi d'asta a partire da una valutazione, senza alcuna ragione, incomprensibilmente accanitamente e puntigliosamente estremamente ridotta, vedrebbero sfumare le possibilità di recuperare interamente il credito vantato.

**Si rigetta in toto la valutazione esposta dal CTU.**

Si chiede una sua integrale revisione in osservanza di tutte le note sopra esposte.

Si conferma la diversa valutazione come in precedenza, nella corretta misura di “almeno”:

**€ 519.750,00.**

(Diconsi Euro cinquecentodiciannovemilasettecentocinquanta,00).

Rovigo 20 febbraio 2024.

[Redacted signature]

