

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A.

contro:



e



N° Gen. Rep. 202/2022 + 23/2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **DOTT. ALBERTO GUASTI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

ELABORATO CHE SOSTITUISCE QUELLO DEPOSITATO IL 10/05/2023

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion
Codice fiscale: BRNFRC90L65H620R
Studio in: Ariano nel Polesine (Ro)
Telefono: 3405012235
Email: brancalion_federica@libero.it
Pec: federica.brancaion@geopec.it

INCARICO CONFERITO

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 Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura 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; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non 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 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, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Bene in LENDINARA (RO), via San Rocco n. 17/4**LOTTO UNICO**

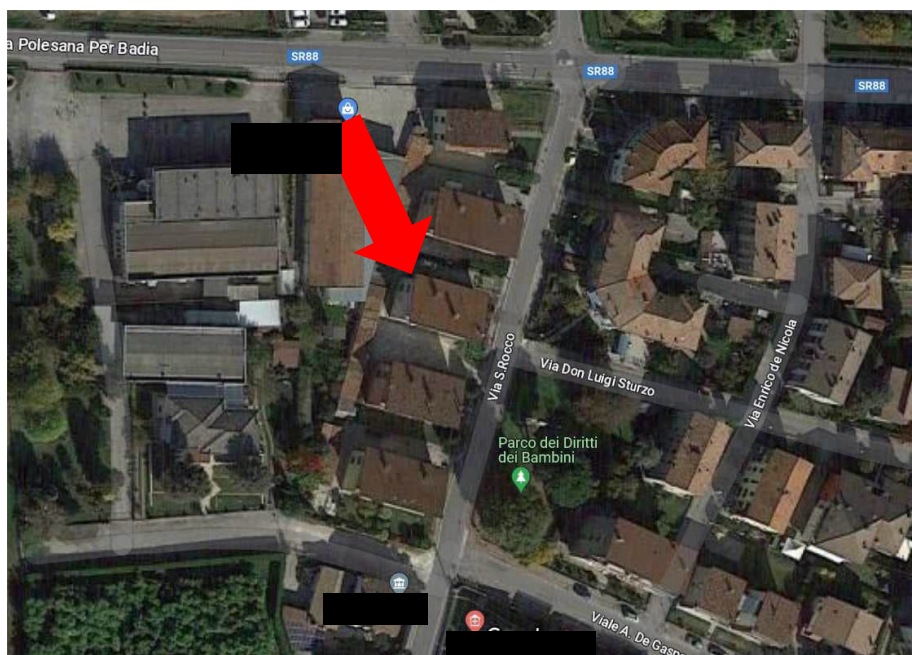
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile, è risultata completa. La situazione degli esecutati è stata aggiornata dalla sottoscritta al 19/04/2024.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà (1/1) in capo agli esecutati di appartamento posto al piano primo con pertinente cantina posta in corpo di fabbrica staccato e proprietà per rispettive quote proporzionali (2/16) di accessori esterni costituiti da n. 4 garage e n. 1 cantina, il tutto facente parte di un complesso condominiale (ex INA Casa) edificato negli anni '50, posto ai margini dell'abitato di Lendinara, a circa 1 km dal centro.

L'appartamento posto al piano primo è contraddistinto dall'interno n. 4, con esposizione Nord-Ovest-Sud; il garage posto al piano terra è il secondo partendo da Nord.



Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

COMUNE DI LENDINARA

Catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDAZIONE], proprietà 9/10

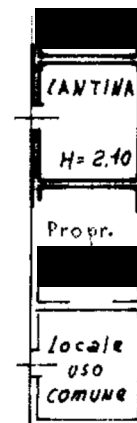
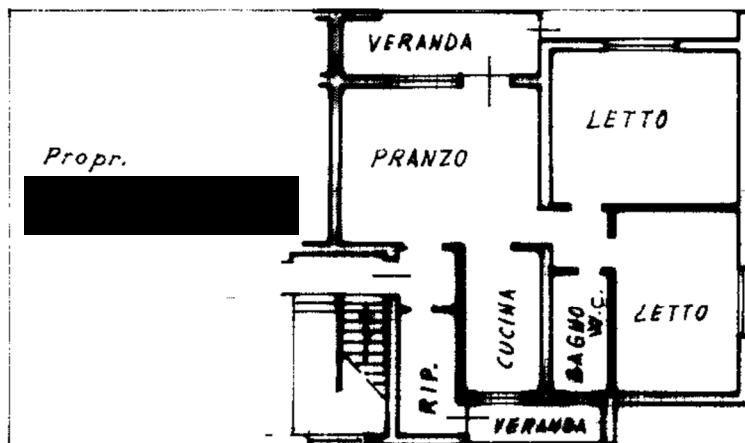
[REDAZIONE], proprietà 1/10

- sez. LE, foglio 9, particella 172 sub. 4 graffata alla particella 174 sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 108 mq, rendita € 355,06, indirizzo via San Rocco n. 17 - piano T-1 (la part. 172 sub. 4 corrisponde all'appartamento al piano primo e la part. 174 sub. 4 corrisponde alla cantina posta al piano terra in corpo di fabbrica staccato).

AREA CORTILIVA A SERVIZIO COMUNE

PIANO PRIMO

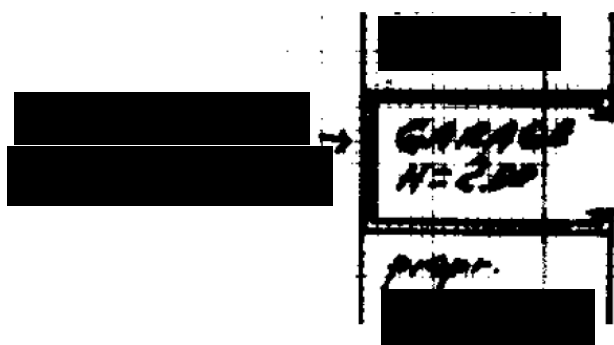
H= 3.00



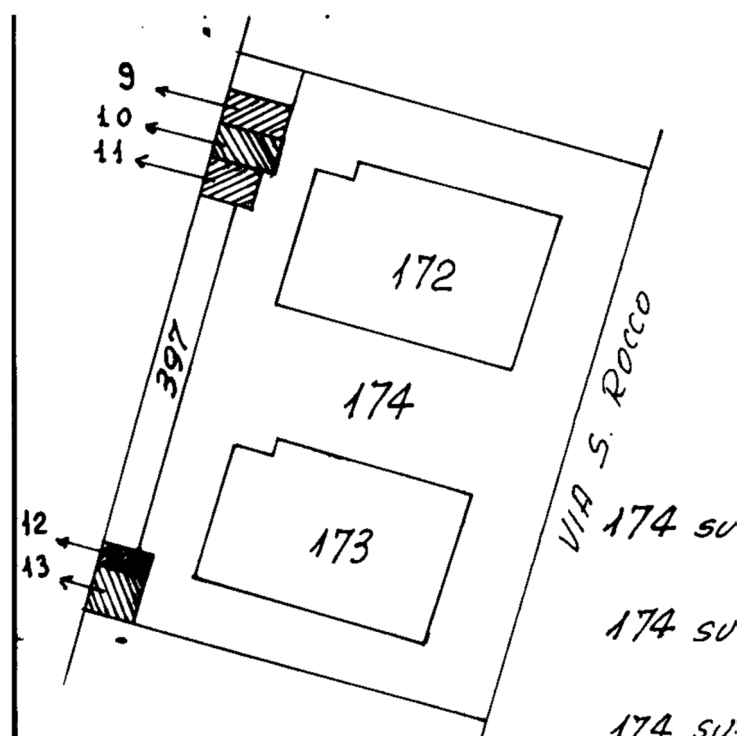
Intestazione:

- [REDACTED] proprietà 2/16
- [REDACTED] proprietà per 2/16
- [REDACTED] proprietà per 1/16
- [REDACTED] proprietà per 2/16
- [REDACTED] proprietà 18/160
- [REDACTED] proprietà per 1/16
- [REDACTED] proprietà 2/160
- [REDACTED] usufrutto per 2/16
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/8
- [REDACTED] proprietà per 4/32
- [REDACTED] proprietà per 1/16 in regime di [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per 1/16 in regime di [REDACTED]
- [REDACTED]

- sez. LE, foglio 9, particella 174 sub. 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, sup. catastale 11 mq, rendita € 40,90, indirizzo via San Rocco n. 15 - piano T (come desumibile dagli atti questa unità immobiliare è in uso esclusivo solo alla particella 172/4 graff. 174/4 in oggetto).



- sez. LE, foglio 9, particella 174 sub. 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, sup. catastale 11 mq, rendita € 40,90, indirizzo via San Rocco n. 15 - piano T
 - sez. LE, foglio 9, particella 174 sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, sup. catastale 9 mq, rendita € 33,47, indirizzo via San Rocco n. 15 - piano T
 - sez. LE, foglio 9, particella 174 sub. 12, categoria C/2, classe 5, consistenza 5 mq, sup. catastale 6 mq, rendita € 9,30, indirizzo via San Rocco n. 15 - piano T
 - sez. LE, foglio 9, particella 174 sub. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, sup. catastale 14 mq, rendita € 52,06, indirizzo via San Rocco n. 15 - piano T
- NOTA:** come desumibile dagli atti le unità immobiliari sub. 10-11-12-13 non sono in uso esclusivo della particella 172/4 graff. 174/4.



Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- foglio 9, particella 172, qualità ente urbano, consistenza mq 207 (trattasi dell'area sottostante il sedime dell'edificio del quale è parte l'appartamento)
- foglio 9, particella 173, qualità ente urbano, consistenza mq 207 (trattasi dell'area sottostante il sedime dell'edificio condominiale posto di fronte a quello ove è posto l'appartamento oggetto di procedura)
- foglio 9, particella 174, qualità ente urbano, consistenza mq 890 (trattasi dell'area circostante l'edificio condominiale del quale è parte l'appartamento e sottostante il corpo di fabbrica occupato dagli accessori)
- foglio 9, particella 397, qualità ente urbano, consistenza mq 76 (trattasi dell'area sottostante il corpo di fabbrica occupato dagli accessori, in particolare si fa presente che al Catasto Fabbricati il mappale è il 174)

Nota: alle particelle sopra descritte spettano i proporzionali diritti di comproprietà essendo area condominiale coperta e scoperta, inoltre alle unità immobiliari di cui sopra competono i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, nulla escluso od eccettuato.



CONFINI PARTICELLA N. 172 sub. 4 (appartamento):

Nord – spazio aereo su part. 174
Est – vano scala ed altra unità immobiliare
Sud – spazio aereo su part. 174
Ovest – spazio aereo su part. 174
salvis.

CONFINI PARTICELLA N. 174 sub. 4 (cantina):

Nord – altra unità immobiliare
Est – area comune part. 174
Sud – altra unità immobiliare
Ovest – part. 298
salvis.

CONFINI PARTICELLA N. 174 sub. 9 (garage):

Nord – altra proprietà
Est – area comune part. 174
Sud – sub. 10
Ovest – part. 298
salvis.

CONFINI PARTICELLE NN. 172-173-174-397 IN UN SOLO CORPO (Catasto Terreni):

Nord – particella n. 396

Est – pubblica via San Rocco

Sud – particella n. 188

Ovest – particella n. 298

salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso; per quanto riguarda la rappresentazione delle unità immobiliari sono emerse difformità che di seguito vado ad indicare.

Appartamento part. 172 sub. 4

- Chiusura foro di porta tra vano ingresso e ripostiglio
- Demolizione parete tra vano cucina e ripostiglio, realizzando così unico vano cucina
- La veranda accessibile dal ripostiglio/cucina in realtà è un poggiolo
- L'altezza interna rilevata è di 2,90 m anziché 3,00 m come indicato in planimetria
-

Cantina part. 174 sub. 4

- In planimetria viene indicata una sola altezza, in realtà ci sono una altezza massima ed una minima
-

Garage part. 174 sub. 9

- In planimetria viene indicata una sola altezza, in realtà ci sono una altezza massima ed una minima
-

Per quanto riguarda i subalterni 10-11-12-13 della particella 174 di proprietà pro quota agli esecutati si precisa che gli stessi non sono stati oggetto di verifica in quanto non in loro uso esclusivo e materiale (alla data del sopralluogo non erano accessibili).

Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di denuncia di variazione (Docfa) una volta presentata la pratica edilizia di sanatoria come verrà meglio scritto al punto 7.1, ed i costi per la redazione e presentazione dell'atto di aggiornamento possono quantificarsi in € 500,00 circa (compresi oneri professionista incaricato e diritti catastali).

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale; la zona è da ritenersi normale.

Area urbanistica: residenziale, con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: corso d'acqua "Adigetto"

Attrazioni storiche: vicinanza con le Città di Badia Polesine e di Rovigo

Principali collegamenti pubblici: nell'abitato sono presenti i mezzi pubblici, S.R. 88.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nelle immediate vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/04/2023 il bene è risultato abitato dall'esecutata [REDACTED]. L'altro proprietario esecutato [REDACTED] non risiedeva presso le uu.ii. in oggetto e non si è presentato.

Attualmente le unità immobiliari sono libere, pertanto i beni si trovano nella disponibilità della procedura.

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:* l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dalla sottoscritta alla data del 19/04/2024.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* alla data della compravendita avvenuta il 09/06/2016 il [REDACTED] si trovava celibe e la [REDACTED] di trovava nubile; ad oggi non è dato conoscere il loro stato civile.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* il complesso edilizio condominiale del quale sono parte le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un'area ex INA-CASA / I.A.C.P. / A.T.E.R.; agli atti non risultano convenzioni edilizie.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* servitù di carattere condominiale come hanno ragione di esistere.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 16/06/2016 ai nn. RG 5090 RP 807

- importo ipoteca: € 140.000,00

- importo capitale: € 70.000,00

- durata anni 20

- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

- contro [REDACTED]

- derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/06/2016 rep. n. 25080 del Notaio Salvatore Lorenzo di Verona.

Nota: annotamento n. 5216/743 del 21/06/2016 per cessione dell'ipoteca a nuovo soggetto a favore di Cassa Depositi e Prestiti Società per Azioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 07/11/2022 ai nn. RG 9239 RP 6747

- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI S.P.A.

- contro [REDACTED]

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Uff. Giud. Trib. Di Rovigo il 29/10/2022 rep. n. 2182/2022

Nota: il pignoramento colpisce la quota di 1/1 dell'appartamento al piano primo con pertinente cantina al piano terra in corpo di fabbrica staccato (part. 172 sub. 4 graff. part. 174 sub. 4) e la quota di 2/16 inerente le pertinenze come meglio identificate nel corso di questa relazione.

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 23/02/2024 ai nn. RG 1463 RP 1055

- a favore di CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A.

- contro [REDACTED]

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Uff. Giud. Trib. Di Rovigo il 10/02/2024 rep. n. 221/2024

Nota: il pignoramento colpisce la quota di 1/1 dell'appartamento al piano primo con pertinente

cantina al piano terra in corpo di fabbrica staccato (part. 172 sub. 4 graff. part. 174 sub. 4) e la quota di 2/16 inerente le pertinenze come meglio identificate nel corso di questa relazione.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:* la documentazione è stata aggiornata dalla sottoscritta alla data del 19/04/2024

4.3 Misure Penali : non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale:* non risulta né un regolamento condominiale né un amministratore condominiale
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* non conosciute
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* non pertinente
- *Millesimi di proprietà:* non conosciuti; le aree comuni sono di proprietà pro quota tra i proprietari come desumibile dagli atti.
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* l'accessibilità all'appartamento non è garantita quindi sarà da adattare; la cantina ed il garage sono accessibili
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla (ascensore assente)
- *Attestazione Prestazione Energetica:* non presente
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:* nessuno
- *Avvertenze ulteriori:* l'area esterna (part. 174) è in parte costituita da zone di manovra e camminamenti ed in parte è destinata a verde; a tal proposito durante il sopralluogo la proprietaria esecutata ha comunicato che in uso "esclusivo" della proprietà vi sono due piccole zone/aiuole (una fronteggiante la porta di ingresso all'edificio condominiale ed una posta tra l'edificio condominiale e la via San Rocco)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli **attuali proprietari** delle unità sopra indicate sono i [REDACTED] in virtù di atto compravendita del 09/06/2016 rep. n. 25079/13898 del Notaio Dott. Lorenzo Salvatore di Verona, trascritto a Rovigo il 15/06/2016 ai nn. RG 5074 RP 3568 da potere della [REDACTED].

Si seguito le specifiche delle quote di proprietà.

Bene in Lendinara, sez. LE, foglio 9, particella 172 sub. 4 graff. particella 174 sub. 4

[REDACTED] proprietà per la quota di 9/10,

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/10.

Beni in Lendinara, sez. LE, foglio 9, particella 174 sub. 9 – 10 – 11 – 12 – 13

[REDACTED] proprietà per la quota di 18/160,

[REDACTED] proprietà per la quota di 2/160.

Nella vendita di cui sopra sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta e scoperta (di cui agli enti urbani identificati dai mappali del Catasto Terreni nn. 172 – 173 – 397 – 174) e sugli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. nulla escluso od eccettuato.

Nell'atto è precisato che all'unità compravenduta (appartamento con cantina esclusiva) compete l'utilizzo materiale solo dell'autorimessa distinta con il mappale 174 sub. 9.

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED] (proprietaria della quota di 1/1 relativamente al bene in Lendinara, sez. LE, foglio 9, particella 172 sub. 4 graff. particella 174 sub. 4 e della quota di 20/160 relativamente ai beni in Lendinara, sez. LE, foglio 9, particella 174 sub. 9 – 10 – 11 – 12 – 13) in virtù di atto di compravendita del 02/03/1995 rep. n. 11362 del Notaio Dott.ssa Simonetta Doro di Lendinara, trascritto il 15/03/1995 a Rovigo ai nn. RG 2100 RP 1533 da potere di [REDACTED] [REDACTED] quota di 1/6 e 1/48 ciascuno.
- [REDACTED] in virtù di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del [REDACTED] - Registrazione a Badia Polesine (RO) Volume 152 n. 28 in data 15/02/1994.
- [REDACTED] in virtù di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del [REDACTED] - Registrazione a Badia Polesine (RO) Volume 149 n. 122 in data 27/09/1991.
- [REDACTED] proprietari da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE.

- NULLA OSTA 51/049 – domanda presentata il 30/04/1951

Inerente la costruzione degli edifici condominiali

Pratica intestata a INA CASA

L'edificio condominiale di cui all'attuale particella 172 è identificabile negli elaborati dalla posizione 102 – edificio di tipo B (3° dalla strada già provinciale – ora regionale)

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' rilasciata il 08/05/1957 prot. 3896

- DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO presentata il 17/04/1986 prot. 5199 – rif. busta 1201

Intestata a [REDACTED], inerente la costruzione di un garage e la chiusura di poggiali con telai in alluminio.

Oblazione per abusivismo edilizio pagata il 19/03/1986

La concessione non è stata rilasciata; a tal proposito il 16/05/1997 l'U.T. di Lendinara inviava una comunicazione alla proprietà di richiesta integrazioni, ad oggi mai pervenute.

Per quanto sopra il condono risulta da definire.

- COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI del 14/06/2012 – rif. pratica AL/12/006

La pratica riguarda la manutenzione straordinaria della copertura.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lendinara e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate difformità che di seguito vado ad indicare.

Appartamento part. 172 sub. 4

(elaborato di riferimento allegato al Nulla Osta 51/049 – posizione 102 – edificio di tipo B)

- Chiusura foro di porta tra vano ingresso e ripostiglio
- Demolizione parete tra vano cucina e ripostiglio, realizzando così unico vano cucina
- Modesta traslazione di 10 cm della parete tra il vano disimpegno/letto doppia e tra il vano letto matrimoniale

Per ciò che riguarda la veranda posta nel lato Sud la *documentazione di riferimento* è quella allegata alla domanda di condono edilizio sopra descritta.

Ad oggi la sua situazione non risulta regolarizzata pertanto si dovrà o dare corso al completamento del Condo ed oppure alla rimozione del serramento a chiusura del poggolo.

Vista tutta la documentazione edilizia non è possibile verificare la conformità relativa all'altezza in quanto non viene indicata in alcun elaborato grafico; vista però la planimetria catastale parrebbe che l'altezza abbia subito una variazione nel tempo con ogni probabilità dovuta al rifacimento della pavimentazione interna e probabilmente delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento visto che le finiture e le caratteristiche non sono quelle dell'epoca di costruzione. In ogni caso l'altezza interna rilevata è di 2,90 m anziché 3,00 m come indicato in planimetria.

Cantina part. 174 sub. 4

Il corpo di fabbrica che contiene la cantina pertinenziale l'appartamento non risulta rappresentata nella pratica di costruzione ma appare nella planimetria catastale risalente all'epoca di costruzione.

In ogni caso la sua eventuale regolarizzazione potrà essere fatta nel corso delle pratiche necessarie alle varie regolarizzazioni previste del quale sarà meglio scritto in seguito.

Garage part. 174 sub. 9

(elaborato di riferimento allegato alla domanda di condono edilizio presentata il 17/04/1986 prot. 5199 – rif. busta 1201)

Le dimensioni del garage indicate nell'elaborato grafico confrontate con quelle rilevate appaiono sostanzialmente conformi fatta eccezione per la larghezza del vano risultata inferiore (2,33 m invece di 2,60 m); per quanto riguarda l'altezza in elaborato viene indicata solamente quella minima che in sede di sopralluogo non è stato possibile rilevare a causa della presenza di oggetti e materiale vario che la rendeva inaccessibile.

Il tutto potrà essere regolarizzato durante la definizione della pratica di condono edilizio.

Le incongruenze sopra descritte potranno essere regolarizzate presentando due pratiche edilizie:

- una di sanatoria per l'appartamento mediante presentazione di CILA per opere già eseguite con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00; il compenso del professionista incaricato può indicarsi in € 1.500,00 circa.
- pratica di definizione del condono per il garage e la veranda installata nel poggolo dell'appartamento, mediante la presentazione della documentazione come già richiesta il 16/05/1997 dall'U.T. di Lendinara; i costi del professionista incaricato possono indicarsi in € 1.500,00 circa (eventuali ulteriori oneri da pagare al Comune saranno calcolati dall'Ufficio al momento del rilascio della concessione a sanatoria, pertanto ad oggi non conosciuti e non quantificabili).

-

Precisazioni:

- **per quanto riguarda i subalterni 10-11-12-13 della particella 174 di proprietà pro quota agli eseguiti si precisa che gli stessi non sono stati oggetto di rilievo e quindi di verifica in quanto non in loro uso esclusivo e materiale;**

- nel corso del sopralluogo non è stata verificata la conformità delle parti comuni dell'edificio condominiale.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

Nota: gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente in quanto il costo definitivo verrà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche. Tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono ordinari e sommariamente stimati e le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata successivamente al prezzo di stima.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano degli Interventi – variante n. 5 approvata con DCC n. 23 del 26/07/2022.

Zonizzazione: zona “B2” – residenziale di completamento (artt. Da 23 a 28 delle NTO)

Descrizione appartamento al piano primo con cantina e garage al piano terra

Consistenza immobiliare

L'appartamento, posto al piano primo, al quale si accede dalla pubblica via San Rocco è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due letto doppie, bagno, all'esterno poggiali e veranda.

La cantina, posta al piano terra in corpo di fabbrica staccato all'edificio condominiale, sempre accessibile dalla pubblica via San Rocco attraversando l'area scoperta comune è meglio identificabile dalle rappresentazioni grafiche.

Il garage di uso esclusivo sebbene in comproprietà, è posto al piano terra in corpo di fabbrica staccato all'edificio condominiale, sempre accessibile dalla pubblica via San Rocco attraversando l'area scoperta comune è il secondo da Nord del corpo identificato dalla part. 174.

Struttura

Il condominio è stato eretto a metà degli anni 50; presenta una struttura principale in muratura portante in laterizio come lo sono le tramezzature, il solaio è in latero-cemento, la copertura in unica falda inclinata con manto di copertura in tegole portoghesi (oggetto di rifacimento nel 2012).

I corpi di fabbrica staccati ove sono posti gli accessori sono costituiti da:

- per il garage la muratura è costituita da blocchetti in cemento successivamente intonacati e tinteggiati, la pavimentazione in battuto di cemento, coperto in eternit sorretto da travi in legno
- per la cantina la muratura è costituita da muratura in mattoni pieni, successivamente intonacati al civile e tinteggiati, la pavimentazione in battuto di cemento, copertura inclinata e manto in coppi.

Finiture delle unità immobiliari



Appartamento.

Esternamente l'edificio condominiale si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, oscuramento con avvolgibili in legno per quanto riguarda l'u.i. in oggetto esternamente protetti da serramenti in alluminio con vetro semplice.

Internamente pavimentazioni in ceramica in tutti i vani, le pareti ed i soffitti con intonaci a civile e tinteggiati, pareti del bagno ed angolo cottura rivestiti con piastrelle di ceramica, bagno dotato di sanitari in ceramica, porte interne in legno tamburato e portoncino

di ingresso del tipo blindato, serramenti di finestre in legno con vetro semplice risalenti all'epoca di costruzione.



Garage.

Pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramento porta in acciaio zincato con due ante.



Cantina.

Pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramento porta in legno.

Impianti

Impianto di riscaldamento autonomo dotato di radiatori in acciaio alimentati da caldaia a gas di rete (metano) ubicata nel vano cucina (già ripostiglio), impianto idrico ed adduzione gas allacciati alle reti pubbliche, impianti sanitari allacciati alla rete pubblica di smaltimento dei reflui, impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese. Nell'appartamento è installato un condizionatore per raffrescare la zona notte. Tutti gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti per quanto riguarda l'appartamento, mentre per garage e

cantina no. In ogni caso tutti gli impianti dovranno essere verificati da personale qualificato.

Area scoperta pertinenziale

Le unità immobiliari godono di un'ampia area cortiliva comune, in parte interessata da area a verde ed in parte da camminamenti e zone manovra in ghiaia; gli edifici condominiali sono perimetralmente delimitati da recinzione in paletti in ferro e rete metallica.

Grado di manutenzione

Nel loro complesso l'unità immobiliare destinata ad appartamento si presenta in uno stato di uso e manutenzione buono stando anche agli interventi di manutenzione straordinaria avvenuti all'interno con rifacimento della pavimentazione interna, sostituzione radiatori e caldaia e rifacimento del bagno che non presentano le caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione; le unità destinate a garage e cantina si presentano in uno stato di uso e manutenzione insufficiente e sono bisognose di interventi di manutenzione.

Esternamente l'edificio condominiale necessita di interventi di manutenzione (nuova tinteggiatura e ripresa delle zone ammalorate).

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

NOTE:

- per quanto riguarda la descrizione completa del metodo di stima e delle tabelle di calcolo si rimanda all'allegato n. 7 di questo rapporto di valutazione.
- **la valutazione effettuata dalla sottoscritta nel mese di maggio 2023, a seguito di ricerche di mercato attuali, viene confermata.**

8.2 Fonti di informazione.

I comparabili sono stati reperiti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

8.3 Valutazione corpo:

Appartamento al Piano Primo con annesso garage, cantina e zone comuni	€	50.487,38
--	---	-----------

8.4. Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato	€	50.487,38
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	7.573,11
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	500,00
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	4.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 38.414,27

**Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per eccesso ad € 38.500,00
(Eurotrent'ottomilacinquecento//oocentesimi)**

Documentazione allegata con l'elaborato del 10/05/2023:

- Allegato 1) documentazione catastale
- Allegato 2) ispezioni ipotecarie di aggiornamento
- Allegato 3) atto di provenienza
- Allegato 4) documentazione edilizia
- Allegato 5) documentazione urbanistica
- Allegato 6) documentazione fotografica
- Allegato 7) metodo di stima con tabelle di calcolo
- Allegato 8) documentazione comparabili utilizzati per la valutazione

Documentazione allegata con l'elaborato del 19/04/2024:

- Allegato 9) visura catastale aggiornata
- Allegato 10) ispezioni ipotecarie aggiornate al 19/04/2024

Data 19/04/2024

L'Esperto alla stima
geom. Federica Brancalion



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Federica Brancalion". To the right of the signature is a blue rectangular official stamp. The stamp contains the following text: "Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rovigo" at the top, a small logo in the middle left, "Iscrizione Albo N. 1713" in the middle right, and "Geometra Federica Brancalion" at the bottom.