

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep 55/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/11/2023 ore 11,30

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

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



LOTTO UNICO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'

DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

CON AREA PERTINENZIALE

IN VIA FRATELLI CERVI 528, GIACCIANO CON BARUCHELLA

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



1. Lotto: unico

Quota 1/1 di piena proprietà: di porzione di fabbricato ad uso abitativo su 2 piani di elevazione di mq. 151 catastali, con area pertinenziale, in via Fratelli Cervi 528, in zona periferica in comune di Giacciano con Baruchella (RO)

Corpo: A

Categoria: abitazione
Catasto FABBRICATI
Comune di Giacciano con Baruchella

Foglio 2 Particella 32 Subalterno 3

Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Totale: 151 m² Totale escluse aree scoperte: 151 m., Indirizzo: via Fratelli Cerv n.40 , Piano T-1, Classamento: Rendita: Euro 209,17

Corpo: B

Categoria: area di enti urbani e promiscui
Catasto TERRENI
Comune di Giacciano con Baruchella
Foglio 2 Particella 32 ENTE URBANO di mq. 193

Confini per tutto il lotto:

Nord mappale 31; est mappale 35; ovest mappale 327; ovest via Fratelli Cervi

2. Stato di possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato da [REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo in data 29/06/2023, per richiedere l'esistenza di contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio nell'unità in oggetto **NON risulta alcun contratto in essere.**

Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio Anagrafe del comune di Giacciano con Baruchella risulta residente solo [REDACTED].

3. Prezzo di valutazione della quota di piena proprietà

Quota 1/1 di piena proprietà: di porzione di fabbricato ad uso abitativo su 2 piani di elevazione di mq. 151 catastali, con area pertinenziale, in via Fratelli Cervi 528, in zona periferica in comune di Giacciano con Baruchella (RO)

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 47.840,00

Valore che si arrotonda ad euro: € 48.000,00



TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – 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 delle operazioni peritali.

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redige gli elaborati di aggiornamento;

d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore 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 quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascr.;
- 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, abitaz, ecc.)



Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico - edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese cond.li ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante data della perizia;
- Eventuali Cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
 - Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. p. auto comuni, giardino ecc.).
 - La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
 - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non



pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

· Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. **INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; 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 Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



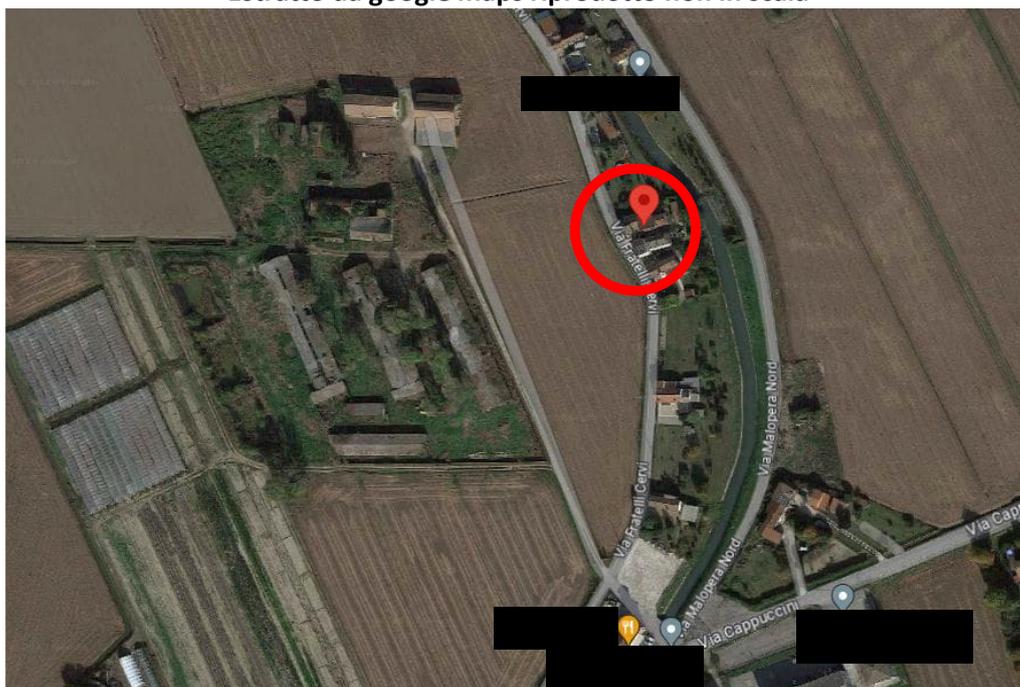
Beni in GAICCIANO CON BARUCHELLA
VIA FRATELLI CERVI 528 (CATATALE 40)

Lotto: UNICO

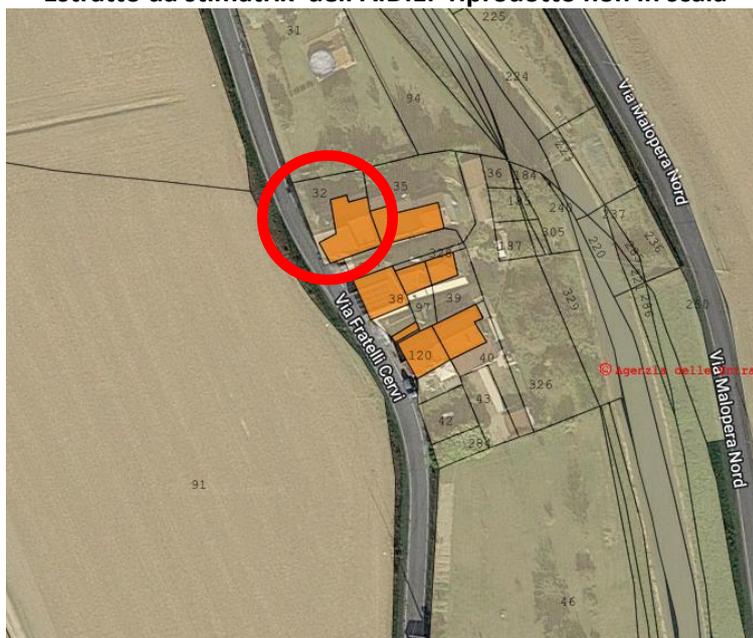
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota 1/1 di piena proprietà: di porzione di fabbricato ad uso abitativo su 2 piani di elevazione di mq. 151 catastali, con area pertinenziale, in via Fratelli Cervi 528, in zona periferica in comune di Giacciano con Baruchella (RO)

Estratto da google maps riprodotto non in scala



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



Identificativo corpo: A

Porzione di abitazione al piano terra e primo, in via F.lli Cervi 528 Giacciano con Baruchella

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1

Identificazione catastale:

Intestazione:

Proprieta' 1/2
Proprieta'
1/2

Categoria: abitazione

Catasto FABBRICATI

Comune di Giacciano con Baruchella

Foglio 2 Particella 32 Subalterno 3

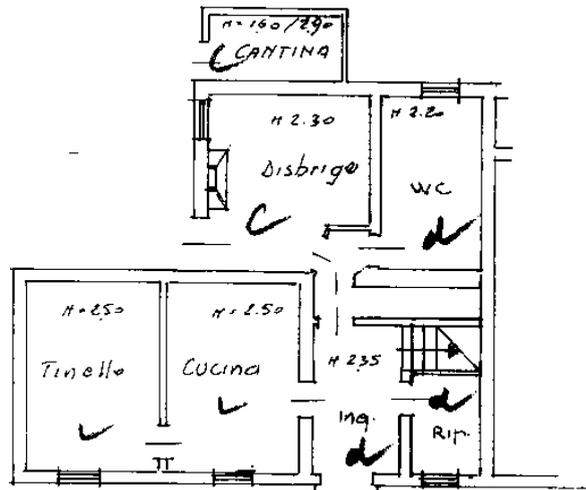
Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Totale: 151 m² Totale escluse aree scoperte: 151 m., Indirizzo: via Fratelli Cerv n.40 , Piano T-1, Classamento: Rendita: Euro 209,17

Derivante da:

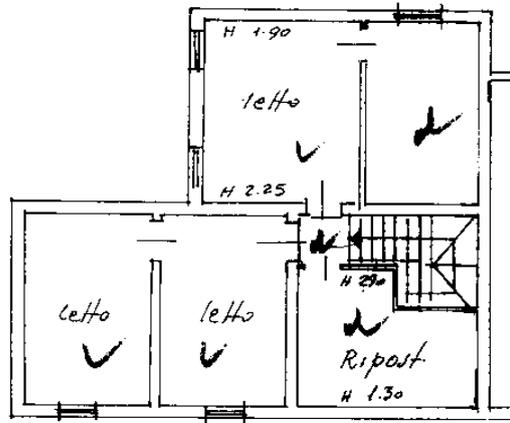
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- CLASSAMENTO del 30/07/1994 in atti dal 03/06/1995 (n. 53.2/1989)
- FUSIONE del 22/08/1989 in atti dal 28/05/1992 (n. 53.1/1989)

Planimetria mappale 32 sub 3 non rappresentata in scala

PIANO TERRA
H = 2.50



PIANO PRIMO
M² 2.60



Identificativo corpo: B

Area pertinenziale in via F.lli Cervi 528 Giacciano con Baruchella

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1

Identificazione catastale:

area di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di Giacciano con Baruchella

Foglio 2 Particella 32 ENTE URBANO di mq. 193

Estratto di mappa mapp. 32 non rappresentato in scala



Confini per tutto il lotto:

Nord mappale 31; est mappale 35; ovest mappale 327; ovest via Fratelli Cervi



Conformità catastale: NON CONFORME

L'immobile in oggetto non risulta correttamente rappresentato in Catasto, sostanzialmente in conformità per quanto riguarda il perimetro dell'unità, ma internamente risultano differenze sulla allocazione delle pareti divisorie, demolite o leggermente spostate.

Saranno da aggiornare le planimetrie catastali con le modifiche interne.

Costi previsti indicativi e presunti per la presentazione del docfa euro 500,00**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Quota 1/1 di piena proprietà: di porzione di fabbricato ad uso abitativo su 2 piani di elevazione di mq. 151 catastali, con area pertinenziale, in via Fratelli Cervi 528, in zona periferica in comune di Giacciano con Baruchella (RO)

Zona periferica rispetto al centro del paese, in zona Agricola

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

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato da [REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo in data 29/06/2023, per richiedere l'esistenza di contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio nell'unità in oggetto **NON risulta alcun contratto in essere**

Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio Anagrafe del comune di Giacciano con Baruchella risulta residente solo [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **26/09/2023** limitata alla Conservatoria di Rovigo e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

in regime di [REDACTED] come rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura
Nell'atto di compravendita Pubblico ufficiale WURZER ALESSANDRO Repertorio 86373/14807 del 13/12/2007 trascritto 28/12/2007 - Registro Particolare 8363 Registro Generale 15266 si riporta art.9: " *la vendita è effettuata a corpo e nona a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con ogni inerente diritto e ragione, accessorio e pertinenza, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti* "



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

4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria di Rovigo il **28/12/2007** ai **RG. 15267 RP. 3909** Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto notarile pubblico notaio WURZER ALESSANDRO (BADIA POLESINE) del 13/12/2007, rep. 86374/14808, contro [REDACTED] a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO per EURO 105.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 70.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO trascritto presso la Conservatoria di Rovigo il 29/05/2023 ai nn. RG. 4456 RP. 3379 Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di ROVIGO e notificato il 27/03/2023 contro [REDACTED] a favore [REDACTED]

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile risultava censito con la medesima identificazione catastale

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **26/09/2023**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, di conseguenza non se ne conosce la classe energetica. Note sugli impianti: non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti (elettrico, idrico, termico, sanitario, ecc.). impianti da verificare.

Altre informazioni:

si evidenzia che l'accesso pedonale all'abitazione avviene dal mappale 327 che catastalmente risulta corte (senza intestazione)





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ante ventennio:

come rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

- che i suddetti immobili risultano di proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED] a loro pervenuti per acquisto da [REDACTED]
 [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar WURZER
 ALESSANDRO del 13/12/2007, rep. 86373/14807, trascritto presso la Conservatoria di Rovigo addì
 28/12/2007 ai nn.15266/8363;

- alla suindicata [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

* atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar ALESSANDRO WURZER del 05/09/1992,
 rep. 47088, trascritto presso la Conservatoria di Rovigo addì 16/09/1992 ai nn.7050/5127 con il-
 quale [REDACTED] riceve da [REDACTED]
 [REDACTED] la quota di 1/2 Piena Proprietà dei cespiti in oggetto;

* successione legale da [REDACTED] e
 deceduto il [REDACTED], giusta denuncia num.156 vol.150 del 11/06/1992, trascritta presso la
 Conservatoria di Rovigo addì 11/03/1993 ai nn.1841/1358 con la quale il de cuius lascia a [REDACTED]
 [REDACTED] la quota di 1/3 Piena Proprietà ciascuna;

* successione legale da [REDACTED] e dece-
 duta a [REDACTED], giusta denuncia num.141 vol.138, trascritta presso la Con-
 servatoria di Rovigo addì 17/09/1980 ai nn.6245/4835 con la quale la de cuius lascia a [REDACTED]
 [REDACTED] la quota di 1/2 Piena
 Proprietà degli immobili al Fl.2 p.lla 32 sub. 1 e Fl.2 p.lla 32 sub. 2.

Dalle visure ipotecarie non risultano trascritte accettazioni di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerche effettuate presso il preposto ufficio tecnico di GIACCIANO CON BARUCHELLA , lo
 stesso tecnico ha individuato le pratiche sottoriportate:

D.I.A 11/08

Prot. 002216 del 17/04/2008 per manutenzione straordinaria

Previsti lavori di rifacimento pavimenti, rivestimenti bagno cucina, sostituzione sanitari



C.I.A. prot 2823 del 05/06/2013

Per ripasso coperto Fine lavori del 18/11/2023

prot. 6160 del 10/12/2013

7.1 Conformità edilizia:

Dall'analisi dei documenti prodotti dal U.T.Com.le, lo stesso non ha fornito alcuna pratica di costruzione iniziale del fabbricato, nello stesso atto di compravendita del 2007 *la parte venditrice dichiara che il fabbricato è ante 67 e che fino al 2007 non sono stati operati interventi edilizi per i quali fossero necessarie autorizzazioni amministrative.*

Le pratiche rilasciate dallo stesso U.T.Com.le riportano solo manutenzioni straordinarie, senza nessuna elaborato grafico a confronto con lo stato dei luoghi.

Le uniche planimetrie con cui si può raffrontare la situazione risultano essere le planimetrie catastali datate 1989; l'immobile in oggetto come da sopralluogo del sottoscritto CTU non risulta correttamente rappresentato in Catasto, sostanzialmente in conformità per quanto riguarda il perimetro dell'unità, ma internamente risultano differenze sulla disposizione delle pareti divisorie, demolite o leggermente spostate.

Inoltre verso il lato nord in adiacenza al fabbricato è presente tettoia con struttura in legno e copertura fissa **DA DEMOLIRE**.

Sanabili con SCIA o CILA tardiva.

Sarà da valutare con il comune la pratica richiesta per la sanatoria.

Costi per la regolarizzazione: si stima un costo presunto di euro 3.000,00

I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

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

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.

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

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

**7.1 PRG: COME DA NORME E TAVOLE RILASCIATE DALL'U.T.COM.LE DI Giacciano con Baruchella
ZONA AGRICOLA SOTTOZONA E4/B**





Descrizione: **corpi di cui al punto A e B**

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso a cortina di fabbricati adiacenti, lo stesso risulta di testa fronte strada di circa 151 mq catastali elevato su 2 piani.

Composto al piano terra da ingresso, vano scala, ampio soggiorno, cucina antibagno e bagno; al piano primo da 3 letto, e 2 ripostigli. All'esterno cantina. Area pertinenziale, recintata con cancello carrabile.

L'unità si presenta in basso stato di manutenzione, bisognosa di interventi di manutenzione ordinaria, quali tinteggiature, è presente umidità da risalita nei muri perimetrali.

Con finiture nella norma, pavimenti in ceramica e serramenti in pvc con vetrocamera, con inferriate. Scuri in legno fatiscenti. Solai in legno con perlinato.

Gli impianti, saranno da verificare se risultano conformi alla normativa attualmente in vigore.

Il piano primo con pavimento in legno, soffitto inclinato e serramenti in pvc.

Alimentazione riscaldamento con bombolone a gas non rispondente alle ultime normative in materia, come dichiarato dall'esecutato./



Tabella superfici

	Superficie catastale	coeff	Superficie equivalente
abitazione	151,00	1	151,00
cortile	193,00	1	193,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato edificato ante 67, mai oggetto di lavori se non nel 2008 e 2013 per lavori di manutenzione

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

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica di Giacciano con Baruchella)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (basse)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (ante 67);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (basso);
- la superficie (immobile con superfici buone per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (da verificare);
- il grado delle finiture (medie);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (medio-bassa);

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, posizione fuori dal centro del paese e funzionalità media, con finiture stato medio/basso, bisognoso di interventi manutentivi nella parte muraria e tinteggiatura, si ritiene di applicare il valore sotto riportato, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Giacciano con Bauchella. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta; togliendo i dati relativi alle offerte evidentemente non comparabili in quanto troppo alti (ristrutturati da poco) o troppo bassi (non abitabili senza interventi di ristrutturazione), si sono rilevate diverse vendite all'asta di immobili posti vicino a quello in oggetto si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a circa 400 euro/mq.

Dato lo stato dell'immobile la posizione (molto decentrata dal paese), le finiture, gli impianti da verificare il sottoscritto CTU ritiene che il valore da applicare all'immobile in oggetto sia pari a **euro 400/mq.**

	Superficie catastale	coeff	Superficie equivalente	€/mq	
abitazione	151	1	151	400,00	60.400,00 €
cortile	193	1	193	0	- €
				totale	60.400,00 €

Valore area pertinenziale ricompreso nel fabbricato



DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle VISURE CATASTALI che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

Corpo: A - Categoria: Abitazione

Corpo: B - Categoria: area scoperta e scoperta garage

Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro 60.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ - 9.060,00**

Spese per regolarizzazioni: **€ - 3.500,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 47.840,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 48.000,00**

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 26/09/2023
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 09/10/2023

L'esperto alla stima
Ing. Fabio ROSSI
(documento firmato digitalmente)

