

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. MARCO PESOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138-2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

LEVITICUS SPV

Contro

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

COMPLETA DELL'INTERAZIONE

CON LA SANATORIA DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI
RELATIVE ALLA ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'

Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



Beni immobili pignorati (lotto unico):

Comune di CENESELLI (RO) Via Di Mezzo, n. 1231

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 Casale di Ceneselli (RO)

Catasto Fabbricati: Foglio n. 21, part. n. 5, Sub. 2, Cat. C/1, consistenza 59 mq

Catasto Fabbricati: Foglio n. 21, part. n. 5, Sub. 4, Cat. C/2, consistenza 39 mq

Catasto Fabbricati: Foglio n. 21, part. n. 5, Sub. 5, Cat. A/3, consistenza 7,5 vani

Catasto Fabbricati: Foglio n. 21, part. n. 5, Sub. 6, Cat. C/6, consistenza 27 mq

Catasto Fabbricati: Foglio n. 21, part. n. 5, Sub. 7, Cat. C/6, consistenza 19 mq

Catasto Fabbricati: Foglio n. 21, part. n. 5, Sub. 8, Ente Comune

Catasto Fabbricati: Foglio n. 21, part. n. 174, Cat. C/2, consistenza 40 mq

Secondo lo scrivente stimatore, **la certificazione notarile presente agli atti, risulta incompleta**, in quanto nella ricostruzione del ventennio, manca l'indicazione dei seguenti atti e trascrizioni:

-atto del notaio Giuseppe Milazzo del 21.01.1967 rep. 6903/3992, in cui [REDACTED] acquista l'immobile magazzino censito come Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati Foglio n. 21, part. n. 174;

-trascrizione ai n.2635-1641 presentata il 13.03.2008, in cui con atto del notaio Giorgia Manzini del 11.02.2008 rep. 18455-4146, l'esecutato [REDACTED] acquista da [REDACTED] la quota di proprietà per 1/1 dell'immobile magazzino censito come Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati Foglio n. 21, part. n. 174.



Infine lo scrivente stimatore precisa che, sebbene nell'atto di compravendita del notaio Giorgia Manzini del 11.02.2008 rep. 18455-4146, vengono menzionati sia l'esecutato [REDACTED] e [REDACTED], che dichiarano di essere in [REDACTED], sempre nello stesso atto, si specifica che il [REDACTED] conferma che quanto acquistato è un bene personale di [REDACTED].

Il compendio immobiliare pignorato è composto da una porzione di fabbricato accostata ad altro fabbricato di terzi, da un manufatto con 2 garage ed un ripostiglio, con giardino di pertinenza ed accesso pedonale e carraio indipendenti da strada pubblica Via Di Mezzo. La parte di fabbricato orientata a Nord, confina direttamente con la strada pubblica, pertanto l'area scoperta degli immobili, si sviluppa solo su due lati.

Lo scrivente stimatore, identifica come **LOTTO UNICO** il compendio immobiliare oggetto di perizia, il quale è costituito da:

- un negozio**, al piano terra, censito catastalmente con il **sub.2**;
- un magazzino**, che si sviluppa al piano terra-primi e censito catastalmente con il **sub.4**;
- un'abitazione**, che si sviluppa al piano terra-primi, con ripostiglio graficamente indicato nel manufatto esterno e censito catastalmente con il **sub. 5**;
- un garage**, graficamente indicato nel manufatto esterno censito catastalmente con **sub. 6**;
- un ulteriore garage**, graficamente indicato nel manufatto esterno e censito catastalmente con il **sub. 7**;
- un altro magazzino**, che si sviluppa al piano terra-primi, censito catastalmente con la **part. n. 174**;

All'interno dell'area scoperta degli immobili oggetto di perizia, è presente un piccolo manufatto in lamiera ad uso cantina-garage-ripostiglio, il quale, non presente nell'estratto di mappa e per esso, non vi sono né planimetrie catastali né pratiche edilizie al Comune di Ceneselli (RO).

Lo scrivente stimatore, descrive gli immobili in base allo stato attuale, riscontrato durante il suo sopralluogo:

- al piano terra, vi è il locale negozio, che ha accesso indipendente dalla strada, ma è anche collegato internamente con il resto della casa;



-sempre al piano terra ma con ingresso dal retro dell'edificio, si ha l'accesso all'abitazione, con la stanza cucina e la stanza pranzo.

Detti locali, sono direttamente comunicanti sia con il negozio, che con i locali magazzino censiti con part. n. 174 e con part. n. 5, sub. 4.

Dall'ingresso dell'abitazione vi è un vano scale che porta al piano primo, in cui sono presenti 3 stanze da letto, un ripostiglio ed un bagno.

Dal corridoio della zona notte al piano primo, si può ulteriormente accedere direttamente anche ai locali magazzino, censiti con part. n. 174 e con part. n. 5, sub. 4.

Inoltre nel retro del fabbricato ma staccato da esso, vi è un manufatto, con 2 garage ed un ripostiglio.

Il negozio ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 65,50 Mq, con altezza dei locali di circa H= 3,17 mt

L'abitazione tra piano terra e primo, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 170,90 Mq, con altezza dei locali di circa H=3,16 mt al piano terra e variante dai 2,84 ai 2,86 mt al piano primo.

I locali magazzino censiti con part. n. 174 e con part. n. 5, sub. 4, tra piano terra e primo, hanno una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 100,80 Mq.

I locali garage e ripostiglio del manufatto staccato dal fabbricato principale, hanno una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 70,20 Mq, con altezza media dei locali di circa H= 3,07mt.

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

A-l'immobile non era occupato e si trovava in uno stato di abbandono sia interno che esterno.

Inoltre la parte del fabbricato destinata a magazzino e censita con part. n. 174 e con part. n. 5, sub. 4, sia al piano terra che primo, era inagibile a causa di un incendio che ha danneggiato la struttura di quella parte di edificio e per questo motivo, sono presenti delle strutture costituite da elementi di sostegno sia per il solaio tra piano terra e primo che per la copertura;

B-la parte del fabbricato destinata a magazzino e censita con part. n. 174 e con part. n. 5, sub. 4, sia al piano terra che primo, era priva delle tramezze interne che dividevano gli ambienti.



C-nel negozio, mancano alcune vetrine, ma vi è solo la saracinesca, una porta della muratura esterna verso la strada è murata, non vi è il bagno;

D-il manufatto nel retro ad uso garage e ripostiglio ha la copertura in lastre tipo Eternit;

E-sempre nel retro del fabbricato principale, vi è un manufatto in lamiera non censito.

Il perito evidenzia che, in generale, il compendio immobiliare, NON si presenta in buono stato, anzi è in condizioni di degrado e che parte del fabbricato, è inagibile a causa di un incendio. Per questo motivo lo stimatore, non ha potuto comodamente accedere a tutti gli ambienti dell'immobile pignorato.

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 Rovigo- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di CENESELLI (RO) (codice: C461) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda Proprietà per 1/6 Regime Bene Personale
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto per 1/6 Regime Bene Personale
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 5/6 Regime Bene Personale

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		21	5	2	C/1	2	59 mq	Totale 69 mq	€ 691,69
1		21	5	4	C/2	1	39 mq	Totale 54 mq	€ 68,48
1		21	5	5	A/3	1	7,5 vani	Totale 172 mq Esc. aree scop. 172 mq	€ 379,60
1		21	5	6	C/6	1	27 mq	Totale 27 mq	€ 71,12
1		21	5	7	C/6	1	19 mq	Totale 19 mq	€ 50,04
1		21	5	8					
1		21	174		C/2	1	40 mq	Totale 55 mq	€ 70,24

Indirizzo da catasto; Via Di Mezzo P.T-1



Le unità sopradescritte insistono in terreni accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di CENESELLI (codice: C461):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	21	5	Ente Urbano	00 06 50
1	21	174	Ente Urbano	00 00 29

-Coerenze:

Particella n. 5; confina a Nord con strada pubblica Via Di Mezzo, a Est con part. n. 174, n. 6, 75, n. 12 a Sud con part. n.123 e n. 205, a Ovest con part. n. 3.

Particella n. 174; confina a Nord con strada pubblica Via Di Mezzo, a Est con part. n. 6, a Sud con part. n. 5, a Ovest con part. n. 5.

(vedasi allegati n. 1-18)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: rurale del paese di Ceneselli (RO).

Area urbanistica: rurale e residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali.

Principali collegamenti pubblici: SR482 e SP58

Servizi offerti della zona: NON vi sono servizi facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta.

3. STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo gli immobili risultava essere NON OCCUPATI, LIBERI.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.



4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni;

***2636-547 del 13.03.2008** in cui con atto del notaio Giorgia Manzini del 11.02.2008 rep. 18456-4147 con atto di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Milano e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà come bene personale, dei seguenti beni immobili:

Comune di Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 21, part. n. 5, sub. 2, 4, 5, 6, 7, 8,

- Foglio n. 21, part. n. 174.

***11177-1493 del 29.12.2021** in cui con altro atto del 28.12.2021 rep. 1265/9921 con atto di ipoteca concessione amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito e esecutivo, fondiario a favore di Agenzia delle Entrate –Riscossione di Roma, e contro [REDACTED] [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà come bene personale, dei seguenti beni immobili:

Comune di Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 21, part. n. 5, sub. 2, 4, 5, 6, 7.

- Foglio n. 21, part. n. 174.

4.2.2 Pignoramenti:

***3317-2086 del 03.05.2013** in cui con atto giudiziario del Tribunale di Rovigo del 26.03.2013 rep. 610 con atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Milano e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e n.2, dei seguenti beni immobili:

Unità Negoziale n.1;

Comune di Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 21, part. n. 5, sub. 2, 4, 5, 6, 7,

-Foglio n. 21, part. n. 174.

Unità Negoziale n.2;

Comune di Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 21, part. n. 5, sub. 8.

***7417-5575 del 08.09.2023** in cui con atto giudiziario del Tribunale di Rovigo del 19.07.2023 rep. 1481 con atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a



favore di Leviticus SPV e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà dell'unità negoziale n.1 dei seguenti beni immobili:

Unità Negoziale n.1;

Comune di Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 21, part. n. 5, sub. 2, 4, 5, 6, 7, 8.

-Foglio n. 21, part. n. 174.

Altre trascrizioni (atto di compravendita):

***2634-1640 del 13.03.2008** in cui con atto del notaio Giorgia Manzini del 11.02.2008 rep. 18455-4146 con atto di compravendita a favore di [REDACTED] per quota di 5/6 di proprietà come bene personale, quota di 1/6 di usufrutto di bene personale, per quota di 1/6 di nuda proprietà bene personale tutti per unità negoziale n. 1, contro [REDACTED] per quota di 3/6 di proprietà e per quota di 1/6 di usufrutto per unità negoziale n.1, [REDACTED] per quota di 2/18 di proprietà bene personale e per quota di 1/18 di nuda proprietà bene personale tutti per unità negoziale n. 1, [REDACTED] per quota di 2/18 di proprietà per bene personale per quota di 1/18 di nuda proprietà bene personale tutti per unità negoziale n. 1, [REDACTED] per quota di 2/18 di proprietà bene personale e quota di 1/18 di nuda proprietà bene personale tutti per unità negoziale n. 1, dei seguenti beni immobili: Comune di Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 21, part. n. 5, sub. 2, 4, 5, 6, 7, 8.

***2635-1641 del 13.03.2008** in cui con atto del notaio Giorgia Manzini del 11.02.2008 rep. 18455-4146 con atto di compravendita a favore di [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà come bene personale, contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale n. 1, dei seguenti beni immobili:

Comune di Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 21, part. n. 174.

Lo scrivente stimatore precisa che; sebbene nell'atto di compravendita del notaio Giorgia Manzini del 11.02.2008 rep. 18455-4146, vengono menzionati sia l'esecutato [REDACTED] e [REDACTED], i quali dichiarano di essere in [REDACTED], sempre nello stesso atto, si specifica che il [REDACTED] conferma, che quanto acquistato è un bene personale di [REDACTED] (vedasi allegati n. 21-34)



INTEGRAZIONE N.1

(aggiornamenti visure e atto di Accettazione Tacita di Eredità)

PREMESSA

All'udienza del 09.02.2024, il Giudice Dott. Pesoli:

-onerava il creditore precedente di provvedere alla sanatoria della continuità delle trascrizioni mediante la trascrizione dell'atto di compravendita disponibile;

-mandava al CTU per la successiva integrazione dell'elaborato in punto di continuità.

Con la presente, lo scrivente stimatore integra la relazione, con l'aggiornamento delle visure presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliare di Rovigo.

AGGIORNAMENTI VISURE IPOTECARIE alla data del 07.06.2024

*2444-1796 del 25.03.2024 in cui con atto del notaio Giorgia Manzini del 11.02.2008 rep. 18455-4146 con atto per causa di morte **accettazione tacita di eredità** a favore di:

- [REDACTED] per quota 2/18 per diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per quota 1/18 per diritto di Nuda proprietà per unità negoziale n. 1

- [REDACTED] per quota 2/18 per diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per quota 1/18 per diritto di Nuda proprietà per unità negoziale n. 1

- [REDACTED] per quota 2/18 per diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e per quota 1/18 per diritto di Nuda proprietà per unità negoziale n. 1

- [REDACTED] per quota 1/6 per diritto di USUFRUTTO per unità negoziale n. 1

Contro [REDACTED] per quota di 9/18 dell'unità negoziale n.1

dei seguenti beni immobili:

Comune di Ceneselli (RO)

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 21, part. n. 5, sub. 2, sub.4, sub. 5, sub. 6, sub.7, sub.8.

(vedasi allegati di integrazione)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Dalla documentazione esaminata non sono evidenti limitazioni d'uso.

Lo stimatore, precisa che come descritto nell'ordinanza, l'inagibilità è permanente sino alla avvenuta rimozione del pericolo della parte di immobile destinato a magazzino e soprastante disbrigo.



4.3 Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Lo stimatore, non ha avuto modo di verificare la conformità urbanistica dell'intero compendio immobiliare, in quanto all'ufficio tecnico del Comune di Ceneselli, oltre alla concessione in sanatoria per la realizzazione di un manufatto garage e all'Ordinanza di Inagibilità in seguito ad avvenuto incendio, non esistono pratiche edilizie.

Pertanto si è verificato la conformità riguardo al solo garage concessionato in sanatoria.

Lo scrivente stimatore, rileva che:

- nel retro del fabbricato principale, vi è un manufatto in lamiera non censito,
- ed inoltre che il compendio immobiliare è sprovvisto di certificato di agibilità-abitabilità.

4.3.2. Conformità catastale

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

- la parte del fabbricato destinata a magazzino e censita con part. n. 174 e con part. n. 5, sub. 4, sia al piano terra che primo è priva delle tramezze interne che divide gli ambienti;
- sempre nel retro del fabbricato principale, vi è un manufatto in lamiera non censito.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, all'ufficio tecnico del Comune di Ceneselli non è presente il certificato di abitabilità/agibilità, pertanto il futuro aggiudicatario, dovrà sobbarcarsi, i seguenti interventi:

-in base all'ordinanza di inagibilità specificata nel paragrafo dedicato, si precisa che la stessa, è permanente, sino alla avvenuta rimozione del pericolo della parte di immobile destinato a magazzino e soprastante disbrigo, in cui si specifica che;

“per rimozione del pericolo si intende la avvenuta ristrutturazione dell'immobile previa richiesta delle necessarie autorizzazioni edilizie ed il rilascio di nuova agibilità per parte dei competenti Uffici Comunali.”

-Inoltre in un ottica di un intervento ristrutturazione generale, il futuro aggiudicatario, dovrà effettuare tutti gli interventi edilizi necessari, anche valutando e verificando il buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici dell'immobile, nonché l'impianto fognario,



richiedendo se necessario anche l'autorizzazione allo scarico, fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti.

-Infine, il futuro aggiudicatario si dovrà occupare della demolizione del manufatto in lamiera nel retro della casa e della copertura in lastre tipo Eternit, con apposito trasporto e smaltimento dei materiali di risulta alle discariche specializzate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario del compendio immobiliare pignorato è:

-l'esecutato [REDACTED], il quale lo acquistò con atto del notaio Giorgia Manzini il 11.02.2008 rep. 18455-4146, da [REDACTED]

Gli immobili, Comune di Ceneselli (RO), Catasto Fabbricati; Foglio n. 21, part. n. 5, sub. 2, 4, 5, 6, 7, 8, sono pervenuti alla parte venditrice,;

-quanto al solo [REDACTED] per la quota di 3/6 di piena proprietà in forza di atto di compravendita del notaio Giancarlo Chinarelli in data 04.12.1964 rep. 18931/1105, e per quota di 1/6 di usufrutto parziale [REDACTED] in forza di successione legittima in morte [REDACTED], con denuncia di successione apertasi a Castelmassa il 29.04.1968 n. 41;

-quanto ai [REDACTED], in forza di successione legittima in morte [REDACTED] sopra citata.

Mentre l'immobile Comune di Ceneselli (RO) Catasto Fabbricati; Foglio n. 21, part. n. 174, è pervenuto alla sola parte venditrice [REDACTED] in forza di atto di compravendita del notaio Giuseppe Milazzo in data 21.01.1967 rep. 6903/3992.

7. PRATICHE EDILIZIE

Per il compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, all'ufficio tecnico del Comune di Ceneselli (RO) ha reperito solo la seguente documentazione delle pratiche edilizie;

-Concessione in sanatoria n. 234, del 04.12.1992, rilasciata dal Comune di Ceneselli per le opere abusive di costruzione di un garage.

-ordinanza n. 16/2007 del 28.12.2007 n. prot. 5523, di inagibilità permanente sino alla avvenuta rimozione del pericolo della parte di immobile destinato a magazzino e soprastante disbrigo, in cui si specifica che;



“per rimozione del pericolo si intende la avvenuta ristrutturazione dell’immobile previa richiesta delle necessarie autorizzazioni edilizie ed il rilascio di nuova agibilità per parte dei competenti Uffici Comunali.”

Lo stimatore precisa, che non si è reperito alcuna documentazione, neppure riguardante il certificato di agibilità/abitabilità.

(si vedano allegati n. 19)

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

Destinazione urbanistica

Il Comune di Ceneselli (RO); CERTIFICA
che l’area censita in catasto al Foglio n. 21, part. n. 5 e 174, risulta classificata dal vigente strumento urbanistico in ZONA E4- NUCLEI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA, con prescritta la normativa allegata nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

(vedasi allegato n. 20)

Destinazione dell’immobile e sue caratteristiche

Il compendio immobiliare pignorato si trova a Ceneselli (RO) in via Di Mezzo, 1231, in una zona rurale fuori dal centro del paese.

L’unità immobiliare pignorata, ha tipologie di costruzioni dell’epoca, anche se durante il sopralluogo, lo scrivente stimatore, ha rilevato che parte dell’edificio è inagibile in maniera permanente, sino alla avvenuta rimozione del pericolo della parte di immobile destinato a magazzino e soprastante disbrigo, come specificato nell’ordinanza di inagibilità allegata alla perizia.

I serramenti esterni ed interni sono dell’epoca.

Nella parte abitativa vi sono dei radiatori ma non vi è alcuna contezza che tutta l’impiantistica sia funzionante.

Tutta la pavimentazione del piano terra e primo, sono in piastrelle dell’epoca.

Infine, all’interno dell’immobile, mancano alcune placche degli interruttori ed alcuni fili elettrici sono fuori dal muro.

Nel complesso, il compendio immobiliare pignorato, ha necessità di un radicale intervento di sistemazione interna ed esterna oltre che come indicato nell’ordinanza di inagibilità, è



necessario la rimozione del pericolo delle parti dell'immobile destinato a magazzino e soprastante disbrigo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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 Rovigo 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 fatto che l'immobile oggetto di stima, è accostato ad altro fabbricato di terzi;
- il suo stato di fatto, considerando che una parte dell'immobile è inagibile;
- la sua area scoperta adibita a giardino;
- il manufatto in lamiera da demolire, presente nel retro dell'edificio;
- le spese per demolizione e trasporto a discarica specializzata dei materiali di risulta, comprensivo anche di parte della copertura in lastre tipo Eternit;
- e che l'edificio è bisognoso di un radicale intervento di ristrutturazione sia strutturale, ma anche delle finiture interne ed esterne, fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti.

Inoltre si è tenuto conto anche delle criticità descritte ai punti A, B, C, D, E.

Infine lo stimatore, ha considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare.

8.1 Fonti di informazione

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

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.



8.2 Valutazione corpi

Ambienti	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Negozi	Circa 65,50 mq	1,00	65,50 mq
Abitazione Piano Terra e Primo	Circa 170,90 mq	1,00	170,90 mq
Magazzini Piano Terra e primo Inagibili a causa dell'incendio	Circa 100,80 mq	0,30	30,24 mq
Garage e ripostiglio	Circa 70,20 mq	0,40	28,08 mq

In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina;

-un valore a mq commerciale per il compendio immobiliare pignorato, pari a;

200,00 € /mq per il negozio,

pertanto risulta che: $65,50 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.100,00$

400,00 € /mq per l'abitazione,

pertanto risulta che: $170,90 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 68.360,00$

150,00 € /mq per i magazzini,

pertanto risulta che: $30,24 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.536,00$

180,00 € /mq per i garage ed il ripostiglio

pertanto risulta che: $70,20 \text{ mq} \times 180,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.636,00$

per un valore complessivo arrotondato pari a

€ 98.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Lo scrivente stimatore, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie, a causa delle criticità riscontrate;

Per le criticità descritte ai punti, A, B, riguardante all'inagibilità di parte dell'immobile e la mancanza del certificato di agibilità, lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 35%	-€ 34.475,00
Per le criticità descritte ai punti, D, E, riguardanti la demolizione del manufatto in lamiera a della copertura in lastre tipo Eternit, per le quali lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 5%	-€ 4.925,00



Pertanto dalle decurtazioni si ottiene per il compendio immobiliare, un valore di stima pari a € 59.100,00

Infine al valore precedentemente trovato si applica una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione	-€ 8.865,00
---	-------------

8.4 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, oltre che libero: **€ 50.235,00**

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

€ 50.000,00

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 16.12.2023
- 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 servizio postale ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

Rovigo, il 14.06.2024

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

