

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. MARCO PESOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 174-2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



Beni immobili pignorati (lotto unico):
Comune di TAGLIO DI PO (RO) via Crepaldi, 39

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 Taglio di Po (RO)

Catasto Fabbricati:

Sez. TP, Foglio n. 4, part 24, Sub. 1, Cat. A/4, consistenza 3,5 vani

Per lo scrivente stimatore, **la certificazione notarile risulta NON completa, in quanto:**

-dalla relazione notarile NON risulta la continuità delle trascrizioni per i precedenti proprietari dell'immobile pignorato, **NON essendo stata trascritta l'accettazione di eredità per morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]** dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'ufficio di Registro di Chioggia il 01.08.1995 al n. 3/379 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia il 10.05.1996 al n. 1483.

Il compendio immobiliare pignorato è sito nel Comune di Taglio di Po (RO) in via Crepaldi, 39 ed è costituito da una porzione di fabbricato, con area scoperta che però è promiscua con terzi.

Lo scrivente stimatore rileva che nell'atto di provenienza (compravendita) si specifica che viene venduto anche;



“quota di comproprietà di compendio dell’unità immobiliare innanzi descritta sulle parti comuni dell’intero fabbricato bifamiliare di cui fa parte ai sensi dell’articolo 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sull’area coperta e scoperta sulla quale insiste l’intero fabbricato bifamiliare riportata nel N.C.T. Taglio di Po alla partita 1, foglio 4, m.n. 24, ente urbano, a. 36.26, RDE0, RAE 0.”

Ed inoltre l’art. 2, nell’atto di provenienza (compravendita), si specifica anche che;
“l’immobile in oggetto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova ben noto alla parte acquirente, con tutti gli accessori, le accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù ed oneri reali attivi e passivi azioni e ragioni, diritti e comproprietà condominiali”.

L’unità immobiliare oggetto di stima, si sviluppa su 2 livelli, piano terra e primo, con piccolo scoperto promiscuo, in quanto su di esso, vi è il passaggio di terzi.

Inoltre risulta assente la recinzione che delimita il confine tra l’area scoperta dell’edificio pignorato censita con il n. 24 e le aree scoperte degli immobili confinanti censiti con i n. 104, 32 e 235.

Il bene immobile pignorato, ha accesso pedonale e carroia dalla strada pubblica via Crepaldi.

Sull’ area scoperta, sono presenti diverse promiscuità di passaggio di terzi, i quali passano attraverso lo scoperto dell’immobile pignorato, per raggiungere altri immobili, posti nel retro della casa nello specifico censiti con particelle n. 235, 105, 26.

Lo scrivente stimatore, descrive l’immobile in base allo stato attuale, riscontrato durante il suo sopralluogo.

La casa in oggetto risulta composta da;

- piano terra, con ingresso, con ripostiglio sottoscala, soggiorno, cucinotto e bagno,
- piano primo; attraverso le scale poste nel soggiorno, si sale al piano primo, dove si trova 1 camera da letto, dalla quale si accede ad un piccolo servizio finestrato e ad un’altra piccola stanza. Inoltre dal pianerottolo della scala si accede ad un poggiolo.

Infine sul retro della casa ma staccato da essa, vi è un piccolo manufatto in muratura, adibito a cantina-ripostiglio, mentre sul fronte della casa, verso la strada vi è un piccolo manufatto prefabbricato in legno uso ripostiglio.



L'abitazione tra piano terra e primo, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 41,65mq.

L'altezza dei locali interni, al piano terra è di circa $H= 2.78$ mt, mentre al piano primo è di circa $H=2.73$ mt.

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

A-vi sono delle difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato graficamente nelle planimetrie di progetto concessione in sanatoria e quelle catastali, nello specifico:

-nello stato di fatto al piano primo, si accede al servizio direttamente dalla camera, mentre nelle planimetrie di progetto e catastali, si rappresenta graficamente che al bagno si accede tramite la stanza ripostiglio, che è comunicante direttamente con la camera.

B-nell'immobile vi erano le canaline e tubature per il riscaldamento fuori dal muro, ed erano evidenti annerimenti alle pareti e soffitti ed episodi di muffe,

C- il poggiolo si presentava ammalorato,

D-l'immobile pignorato, NON ha uno scoperto recintato e su detta area, vi sono numerose promiscuità di passaggio di terzi. Nello specifico:

-per accedere alle particelle di terreno con edifici censite con part. n. 235, 105, 26, è necessario passare attraverso la particella di terreno n. 24 in cui insiste l'immobile pignorato,

-sul fronte strada, nel confine tra part. n. 24 e l'adiacente part. n. 235, vi è un cancelletto che permette di accedere all'edificio che insiste su part. n. 235, tramite la particella n. 24, e passando davanti alla finestrina presente nella facciata a Nord dell'immobile pignorato,

E-inoltre le particelle di terreno nn. 104, 32 e 235, NON sono perfettamente recintate rispetto alla particella dell'immobile in oggetto n. 24,

F-Infine nell'estratto di mappa, NON viene rappresentato graficamente il manufatto uso ripostiglio- cantina nel retro del fabbricato che risulta essere comunque all'interno della particella n. 24.

Il perito evidenzia che, in generale, la casa internamente, NON si presenta in buono stato.



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 TAGLIO DI PO (RO) (codice: L026) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1	TP	4	24	1	A/4	1	3,5 vani	Totale 85 mq, escl. aree scop. 83 mq	€ 110,26

Indirizzo da catasto; Via Crepaldi, 39 P.T-1

L'unità sopra descritta insiste su un terreno accatastato come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di TAGLIO DI PO (RO) (codice:L026):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	4	24	Ente Urbano	00 02 26

-Coerenze:

Particella n. 24, confina a Nord con strada pubblica via Crepaldi, a Est con part. n. 235 a Sud con part. n. 105 a Ovest con part. nn. 104 e 23.

(vedasi allegati n. 1-4)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica di Taglio di Po, località Mazzorno.

Area urbanistica: piccolo borgo residenziale e rurale lungo l'argine del fiume Po.

Caratteristiche zone limitrofe: maggiormente rurale e un poco residenziale.

Principali collegamenti pubblici: SP46 e SR495

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

3. STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere LIBERO NON OCCUPATO.



4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni;

***3067-597 del 16.05.2008**, atto notarile in cui il notaio Formicola Marzia Tommasina il 22.04.2008 rep. 63818-10159, si iscrive ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario a favore di Unicredit Banca Spa per quota 1/1 contro [REDACTED] per quota di 1/1 il seguente immobili:

Taglio di Po (RO)

Catasto Fabbricati; Sez TP, Foglio n. 4, Part. n. 24, sub. 1.

4.2.2 Pignoramenti:

***5935-4468 del 23.10.2023**, atto giudiziario del 02.10.202 rep. 2197-2023, si iscrive atto esecutivo e/o verbale di pignoramento immobili a favore di Prisma SPV per quota 1/1 contro [REDACTED] per quota di 1/1 il seguente immobili:

Taglio di Po (RO)

Catasto Fabbricati; Sez TP, Foglio n. 4, Part. n. 24, sub. 1.

Altre trascrizioni (atto di compravendita):

***3066-1862 del 16.05.2008**, atto di compravendita in cui con atto del notaio Formicola Marzia Tommasina del 22.04.2008 rep. 63817-10158, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vendono ognuno per quota di 1/3 a [REDACTED] che acquistava per quota di 1/1 il seguente immobili:

Taglio di Po (RO)

Catasto Fabbricati; Sez TP, Foglio n. 4, Part. n. 24, sub. 1.

(vedasi allegati n. 7-12)



Lo scrivente stimatore precisa che; dalla relazione notarile si evince non vi è continuità delle trascrizioni per i precedenti proprietari dell'immobile pignorato, in quanto, **NON è stata trascritta l'accettazione di eredità per denunciata successione di** [REDACTED] [REDACTED], deceduta il [REDACTED].

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Dalla documentazione esaminata non sono evidenti limitazioni d'uso.

Lo stimatore, precisa che come descritto ai paragrafi precedenti, che sull'area in cui insiste l'immobile in oggetto, vi sono numerose promiscuità.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Lo stimatore, ha riscontrato che lo stato dei luoghi, sono conformi, con i progetti presenti al Comune di Taglio di Po, tranne per la seguente criticità;

-vi sono delle difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato graficamente nelle planimetrie di progetto concessione in sanatoria, nello specifico:

-al piano primo, si accede al servizio direttamente dalla camera, mentre nelle planimetrie di progetto, si rappresenta graficamente che al bagno si accede tramite la stanza ripostiglio, che è comunicante direttamente con la camera.

-nell'estratto di mappa, NON viene rappresentato graficamente il manufatto uso ripostiglio- cantina nel retro del fabbricato e comunque all'interno della particella n. 24.

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;

-vi sono delle difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato graficamente nelle planimetrie catastali, nello specifico:

-al piano primo, si accede al servizio direttamente dalla camera, mentre nelle planimetrie catastali, si rappresenta graficamente che al bagno si accede tramite la stanza ripostiglio, che è comunicante direttamente con la camera.

-nell'estratto di mappa, NON viene rappresentato graficamente il manufatto uso ripostiglio- cantina nel retro del fabbricato e comunque all'interno della particella n. 24.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il futuro aggiudicatario, dovrà sobbarcarsi, i seguenti interventi:

-la demolizione con trasporto dei materiali di risulta a discarica specializzata, del manufatto in muratura nel retro della casa.

-valutare e verificare il buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici della casa e della sua copertura.

Infine, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare tutti gli interventi necessari, per ripristinare gli ambienti del piano primo, come da progetto in concessione in sanatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario del compendio immobiliare pignorato è:

-attualmente la proprietà è per quota di 1/1 di [REDACTED] mediante atto di compravendita del notaio Formicola Marzia Tommasina del 22.04.2008 rep. 63817-10158, il quale ha acquistato il bene da [REDACTED] da [REDACTED] e da [REDACTED] i quali hanno venduto l'immobile ognuno per la propria quota di 1/3.

I signori [REDACTED] ne erano divenuti proprietari a seguito di dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'ufficio registro di Chioggia il 01.08.1995 n. 3/379 per morte di [REDACTED] deceduta il 01.08.1995, la quale ne deteneva i diritti per 1/1 di piena proprietà.

Precedentemente [REDACTED] ne era divenuta proprietaria per atto di cessione di quote e divisione a seguito dell'atto del notaio Fabbri del 24.06.1974 rep. 19058.

Lo scrivente stimatore precisa che; NON è stata trascritta l'accettazione di eredità per morte di [REDACTED] deceduta il 01.08.1995, dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'ufficio di Registro di Chioggia il 01.08.1995 al n. 3/379 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia il 10.05.1996 al n. 1483.

7. PRATICHE EDILIZIE

Per il compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, all'ufficio tecnico del Comune di Taglio di Po, ha reperito la seguente documentazione delle pratiche edilizie;

-Concessione in sanatoria n. 742/C del 14.08.1997 prot. N. 2562-86, per costruzione ampliamento abitazione di un ripostiglio e di un wc.

-Certificato di abitabilità del 25.08.1997 relativo alla pratica 742/C.



(si vedano allegati n. 5-6)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica

Il Comune di Casale di Taglio di Po (RO) certifica;
che i terreni siti in questo comune, di seguito citati, hanno la seguente destinazione di zona:
Sezione TP Foglio 4 Mappale 24

Art. – Zona:

24C1 - Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. - Fascia C1

Art. – Zona:

28.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, f – Beni Paesaggistici -
Corsi d'acqua

Art. – Zona:

41.2C - Compatibilità geologica ai fini edificatori: area non idonea

Art. – Zona:

47 - Zone "A" (A2)

Art. – Zona:

66 - Viabilità esistente, di progetto e programmata
secondo il vigente strumento urbanistico, il Regolamento Edilizio Comunale approvato con
D.C.C. n. 25 del 17/07/2020 e s.m.i. e le Norme Tecniche Operative del Piano degli
Interventi.

(vedasi allegato CDU)

Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche

Il compendio immobiliare pignorato si trova a Taglio di Po (RO) in via Crepaldi, 39, in
località Mazzorno.

L'unità immobiliare pignorata, ha tipologie di costruzioni dell'epoca.

I serramenti esterni non sono in vetro-camera ed hanno tapparelle ammalorate con ulteriori
serramenti esterni in alluminio anodizzato.

I serramenti interni sono dell'epoca.

Tutta la pavimentazione del piano terra e primo, sono dell'epoca.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa.



All'interno dell'immobile, vi sono canaline sia della corrente che del riscaldamento che sono esterne dal muro.

Infine internamente all'edificio vi sono soffitti anneriti ed alcuni episodi di muffa, mentre esternamente il poggiolo risulta essere ammalorato.

Da quanto riferito dall'esecutato durante il sopralluogo, esternamente nell'area scoperta vi è la fossa biologica che serve due famiglie ed inoltre i contatori della corrente e del gas, dell'immobile in oggetto, sono indipendenti e chiusi.

Nel complesso il compendio immobiliare pignorato, ha necessità di un intervento di sistemazione interna ed esterna oltre che verificare la buona funzionalità di tutta l'impiantistica e della copertura.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente stimatore, ha considerato la zona in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, la sua destinazione d'uso, ma soprattutto;

-il suo stato di fatto,

-l'area scoperta con la presenza di numerose promiscuità di passaggio di terzi sopra alla particella di terreno in cui insiste il fabbricato pignorato,

-ed infine la mancanza di un garage.

Inoltre si è tenuto conto anche;

-dello stato di manutenzione della casa, descritto ai punti A, B, C,

-la numerosità delle promiscuità descritte ai punti D e E,

-la necessità di demolire, smaltire e portare a discarica specializzata i materiali del manufatto nel retro dell'abitazione descritto al punto F,

-oltre che la necessità di verifica della buona funzionalità di tutta l'impiantistica e della copertura.

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

8.2 Fonti di informazione

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Rovigo per il 2° semestre 2023.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.



8.3 Valutazione corpi

Ambienti	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione Piano Terra e Primo	Circa 41,65 mq	1,00	41,65 mq
Poggiolo	Circa 3,06 mq	0,33	1,01 mq
Totale mq comm.			42,66 Mq

In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina;

-un valore a mq commerciale per l'immobile pignorato, pari a 1.050,00 € /mq.

Pertanto risulta che: $42,66 \text{ mq} \times 1.050,00\text{€/mq} = \text{€ } 44.793,00$

per un valore arrotondato pari a € 44.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lo scrivente stimatore, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie, in quanto i costi per effettuare degli interventi edilizi, possono oscillare, dipendendo anche dai materiali, dalle tecnologia dalle scelte progettuali che si intendono adottare, oltre a considerare il continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili, in quest'ultimo periodo storico.

Per le criticità descritte ai punti, A , in cui è necessario ripristinare gli ambienti al piano primo e l'accesso agli stessi, come da progetto concessionato in sanatoria ed i punti B, C , riguardante lo stato di manutenzione per le quali lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 10%	-€ 4.450,00
Per le criticità descritte ai punti, D, E , riguardanti le numerose promiscuità per passaggio di terzi sull'area scoperta, per le quali lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 15%	-€ 6.675,00
Per le criticità descritte al punto F , riguardante la necessità di demolire e trasportare a discarica specializzata i materiali di risulta del manufatto nel retro della casa, per le quali lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 5%	-€ 2.225,00

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per il compendio immobiliare, un valore di stima pari a € 31.150,00

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	-€ 4.672,50
---	-------------



8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore dell'intero compendio immobiliare pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace, considerandolo libero, al momento della vendita: € 26.477,50

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

€ 26.000,00

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 05.02.2024
- 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 14.02.2024

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo



