

R.G. 1835/2024 GIUDIZIO DI DIVISIONE

E.I. 207/2023 - PROCEDENTI:



INCARICO COD. CTU 679



LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI CAPANNONE CON SCOPERTO A SALARA

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
05/03/24	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
2	09/01/25	Ing. Moro Enrico	

G.E.: DOTT. MARCO PESOLI
CUSTODE GIUD.RIO: I.V.G.



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA ESECUZIONI

R.G. 1835/2024 GIUDIZIO DI DIVISIONE

E.I. 207/2023

Favore:
contro:

Giudice Delegato: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI CAPANNONE CON SCOPERTO A SALARA
REV 2

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: MRONRC57M19H620Y
Partita IVA: 01016030296
Studio in: Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411051
Fax: 0425 411051
Email: ingmoro@ingmoro.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: **QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di capannone di mq. 214 catastali, con scoperto, con accesso da stradello privato da via Bosco Papino 322, comune di SALARA.

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: magazzino [C2]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI SALARA

- **foglio 8 particella 155**

Classamento: Rendita: Euro 331,57

Categoria C/2), Classe 1, Consistenza mq. 214, Dati di superficie catastale: Totale: 230 m2

Indirizzo: VIA BOSCO PAPINO Piano T

CATASTO TERRENI

COMUNE DI SALARA

- **foglio 8 particella 155**

ente urbano di mq. 853

Confini intero lotto:

nord mappale 681

est mappale 397

sud mappale 156, 396

ovest mappale 462

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED]. Sono in corso interventi edilizi

3. Prezzo

Bene: **QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di capannone di mq. 214 catastali, con scoperto, con accesso da stradello privato da via Bosco Papino 322, comune di SALARA.

Lotto unico

Valore complessivo intero della quota di 1/1: euro 13.100,00

Che si arrotonda ad euro 13.000,00 (tredicimila)

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. **PROVEDA** 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 redigere 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 procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascicoletti 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.

Premessa 1: a seguito del deposito in data 05 Marzo 2024 della perizia di stima redatta sulla base dei beni immobili pignorati, corrispondenti alla sola quota di $\frac{1}{2}$ in proprietà [REDACTED], e di contestuale deposito di appendice con cui il sottoscritto evidenziava che:

"Nell'occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Salara, effettuato in data 04/03/24 veniva comunicato che il Sindaco di Salara in data 21/8/23 emise ordinanza di demolizione n° 10 con cui ordinava la demolizione delle opere eseguite senza la presentazione di alcuna autorizzazione amministrativa, ed in particolare:

- soletta di cls spess. 0,25 m sup 473 mq
- soletta di cls spess. 0,25 m sup 173 mq
- muro il cls h = 1.5m. spess. 0,30 m L = 15,6 m.

Contro tale ordinanza l'esecutato proprietario, esecutore delle opere abusive, non aveva opposto alcun ricorso, né istanza di sospensione; nemmeno a seguito della precedente comunicazione di inizio procedimento del 13/7/23 aveva formalizzato alcuna richiesta di concessione in sanatoria, come sarebbe risultato più opportuno.

Essendo trascorsi ormai oltre 90 gg. dalla ordinanza, a termini di legge appare difficile che sia rinviabile o non eseguibile quanto prescritto, che quindi ricade in capo a eventuali futuri proprietari.

Si evidenzia che i costi previsti per il rispetto di tale ordinanza, applicando i prezzi riportati nel prezziario reg.le Veneto (E.05.01.b demolizione fabbricati con struttura portante e so-lai in c.a. m³vpp € 32,21 trentadue/21) possono variare indicativamente attorno ai 6.000 euro, mentre i costi per smaltimenti, sempre secondo prezziario (E.06.07.a Per rifiuti misti non pericolosi provenienti da attività di demolizione e costruzione €/t 17,77 diciassette/7) incideranno attorno ai 8.000 euro, oltre ai costi di trasporti per circa 3600 € (n° 20 viaggi) e spese tecniche per circa 2.500 €.

Il totale delle spese previste somma quindi ad euro 20.000 circa (peraltro pari all'importo massimo che potrebbe essere richiesto in caso di eventuale monetizzazione o fiscalizzazione del reato).

Poiché il capannoncino fu acquistato nel 2020 per tot 54.500 €, ma ad oggi il mercato imm.re del settore produttivo a Salara è certamente più depresso,

poichè è oggetto di pignoramento la sola quota di $\frac{1}{2}$ in capo al

visto che il capannone si presenta oggi ancora incompleto, con opere edili in fase di realizzazione, e presenta comunque altri abusi non riportati nell'ordinanza, che saranno da sanare, oltre ad altri rifiuti da conferire a discarica, si ritiene che la procedura esecutiva non risulti economicamente vantaggiosa, dato che i costi per gli adempimenti amministrativi risultano superiori al reale valore di mercato del bene pignorato, che al netto delle spese risulta pressochè nullo",

In data 29/3/24 il sig. G.E. emise ordinanza con cui chiedeva al CTU "integri l'elaborato in punto di valore di vendita, calcolando la base d'asta per la vendita dell'intero compendio in via endo-esecutiva".

Con la presente, si aggiorna pertanto la perizia di stima, sulla base di quanto indicato dal sig. G.E., considerando quindi che possa essere posta in asta l'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, dato peraltro che con la medesima ordinanza il sig. G.E. indicava al creditore procedente di depositare gli avvisi ex 599 c.p.c. al comproprietario.

Si evidenzia inoltre che, come da indagini ipotecarie condotte sul bene, è emersa la presenza di decreto ingiuntivo gravante anche sulla quota di comproprietà non colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura.

Premessa 2: a seguito di ordinanza che dispone il giudizio di divisione del 13/11/24 R.G. n° 1835/2024 viene disposto di procedersi al giudizio di divisione in relazione ai beni sopra descritti con rito semplificato ex art. 281decies e ss. C.P.C. fissa l'udienza al 12/2/2025.

In data 09/12/2024 - Registro Particolare 7631 Registro Generale 10462 viene trascritta DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 401 del 15/11/2024

La presente perizia rev. 2 tiene pertanto conto di tali formalità intervenute e contiene gli aggiornamenti necessari alla vendita dei beni come da ordinanza del sig. G.E.

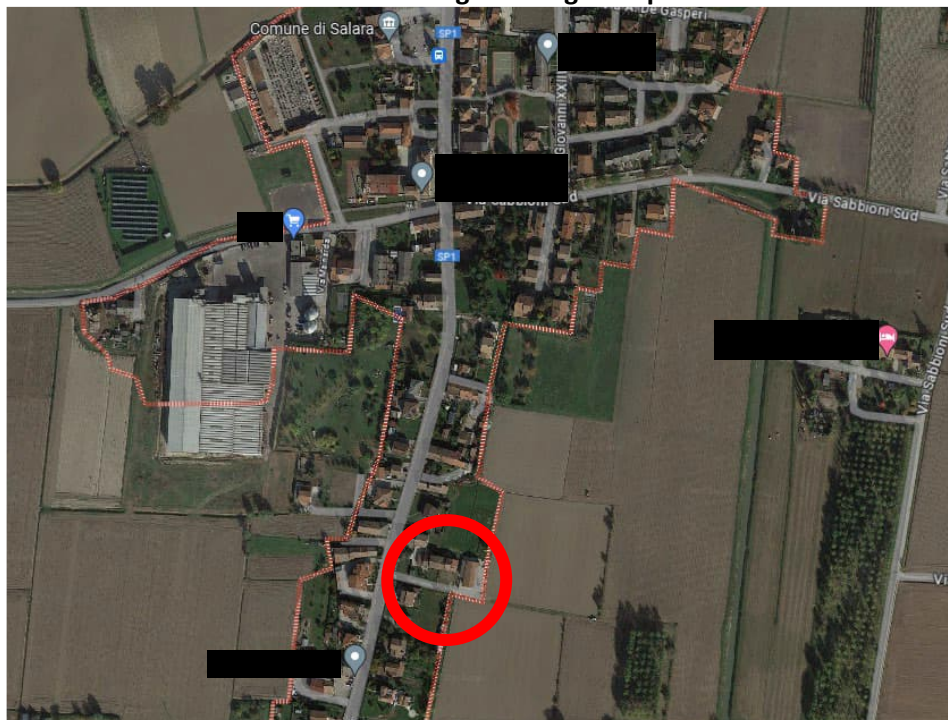
Comune di SALARA
Via BOSCO PAPINO CIVICO 322

Lotto: unico

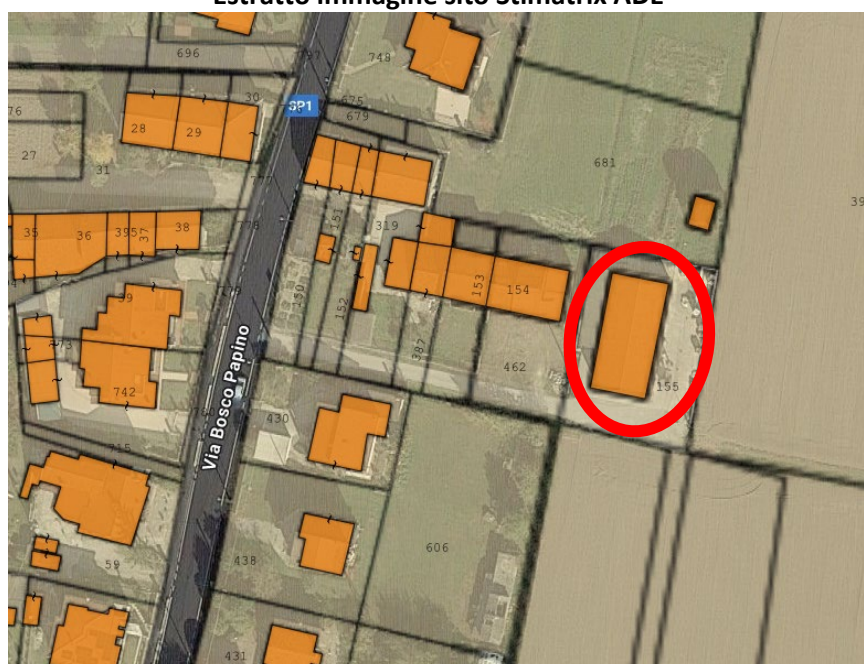
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: **QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di capannone di mq. 214 catastali, con scoperto, con accesso da stradello privato da via Bosco Papino 322, comune di SALARA.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Capannone con scoperto e stradello, in via Bosco Papino 322, Salara

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:



Proprieta' 1/2

Proprieta'

1/2

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI SALARA

- **foglio 8 particella 155**

Classamento: Rendita: Euro 331,57

Categoria C/2), Classe 1, Consistenza mq. 214, Dati di superficie catastale: Totale: 230 m2

Indirizzo: VIA BOSCO PAPINO Piano T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/1015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13/06/1986 in atti dal 05/09/1990 (n. 18/1986)
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

Planimetria mapp. 155 rappresentata non in scala



CATASTO TERRENI
COMUNE DI SALARA

- foglio 8 particella 155
- ente urbano di mq. 853

Estratto di mappa riprodotto non in scala



Confini intero lotto:

nord mappale 681
est mappale 397
sud mappale 156, 396
ovest mappale 462

Conformità catastale: NON Conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che l'unità non risulta conforme nella disposizione dei locali: sono stati realizzati servizi igienici all'interno del magazzino, e modifiche forometriche. Inoltre, all'esterno è presente ad ovest una tettoia non autorizzata né sanabile. Ad est è presente uno spazio delimitato da murature, anch'esso non sanabile. L'immobile è con lavori edili in corso di definizione non autorizzati.

Le difficoltà sanabili sono regolarizzabili con presentazione di nuovo accatastamento con modello Docfa. Spese indicative e presunte per regolarizzazione: **1.000 euro**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: **QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di capannone di mq. 214 catastali, con scoperto, con accesso da stradello privato da via Bosco Papino 322, comune di SALARA

Caratteristiche zona: agricola-residenziale

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: prima periferia sud a Salara

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato con la propria attività.

Erano in corso interventi edilizi non autorizzati

Il sottoscritto CTU in data 15/02/2024 ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo 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**

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:

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica **del 09/01/2025** presso la Conservatoria di ROVIGO non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

TRASCRIZIONE del 09/12/2024 - Registro Particolare 7631 Registro Generale 10462
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 401 del 15/11/2024 DOMANDA GIUDIZIALE -
DIVISIONE GIUDIZIALE favore/contro [REDACTED]

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

Non 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

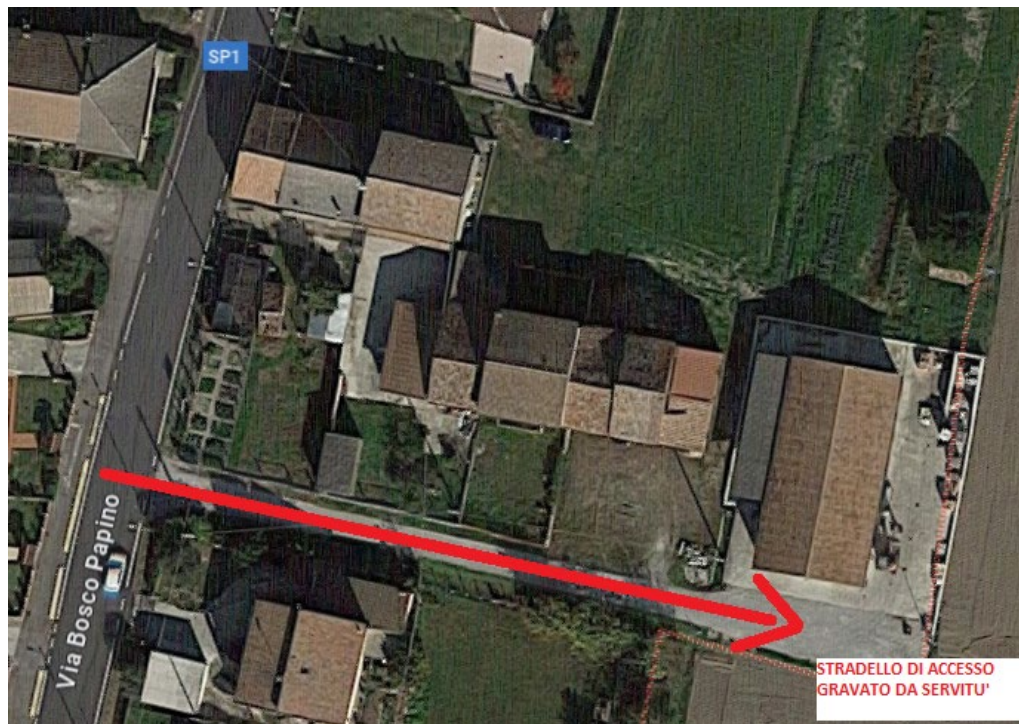
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: servitù:

Come meglio riportato nell'atto di compravendita (che si allega) trascritto il 02/03/2020 - Registro Particolare 1179 Registro Generale 1732 Pubblico ufficiale MATERA ROBERTA Repertorio 6716/4678 del 20/02/2020

Si riporta:

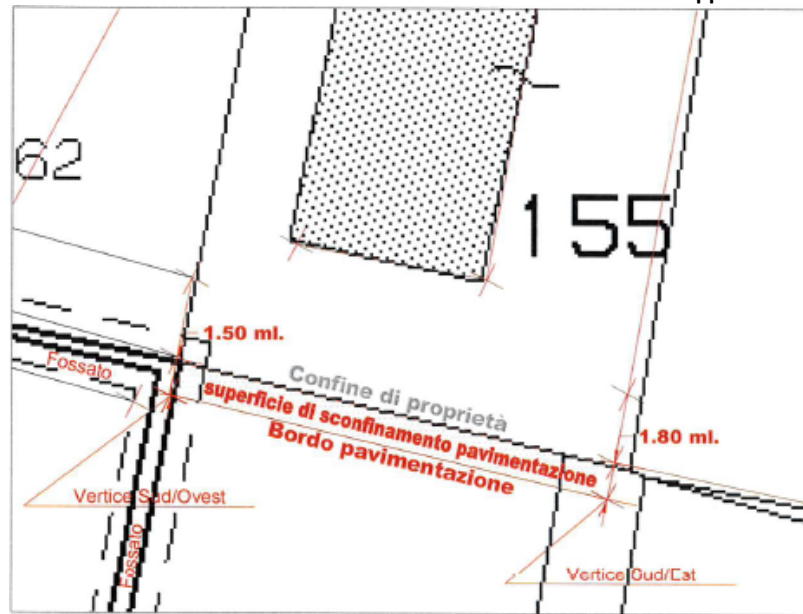
La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto in cui l'immobile si trova, e comprende tutte le accessioni, annessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti, così come il tutto compete alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e del possesso.

Si precisa che a carico delle particelle 155 del Foglio 8 oggetto della presente vendita, e 323 del Foglio 8, grava servitù di passaggio pedonale e carraio, a favore delle particelle 139 - 397 - 477 del Foglio 8, esistente sulla capezzagna della larghezza di metri lineari quattro, e come meglio precisato nell'atto di compravendita del Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine, Repertorio n. 6991 del 5 settembre 1984, regolarmente registrato e trascritto a Rovigo il 7 settembre 1984 ai nn. 6327/4858.



A seguito di causa 235/23, Poiché risulta che la pavimentazione esterna è stata realizzata invadendo proprietà altrui e interrompendo scarico fognario, è stata emessa sentenza del 17/2/24 di ripristino (non ancora trascritta):

così disposto: "1) Dispone la reintegrazione nel possesso a favore degli attuali ricorrenti, [redacted] ordinando a [redacted] di ripristinare lo "status quo ante fuerat", mediante la rimozione del manufatto piattaforma/pavimentazione e degli scarichi fognari abusivi, come evidenziati nell'allegata relazione tecnica del Geom. [redacted] contraddistinta al doc. 3, e insistente sul fondo di proprietà dei resistenti, Comune di Salara, NCT, Foglio 8, particella 155, ripristinando il libero e comodo accesso da parte dei ricorrenti alla e dalla pubblica via, mediante lo stradello ghiaiato o strada bianca in precedenza esistente, di accesso alla particella 155; 2) Autorizza sin d'ora i ricorrenti, in difetto di



Vedasi quanto riportato più oltre (p.to 7) relativamente ai lavori eseguiti di pavimentazione

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura per le trascrizioni di cui al 4.2.3 non si ha certezza che possano essere cancellate:

4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2022 - Registro Particolare 1312 Registro Generale 8726** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 661/1022 del 11/08/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Colpisce la sola quota di ½

Importo totale € 25.000,00, importo capitale € 12.335,42

ISCRIZIONE del 18/10/2023 - Registro Particolare 1143 Registro Generale 8580 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROVIGO Repertorio 2692/2023 del 06/04/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Colpisce la sola quota di ½

Importo totale € 7.500,00, importo capitale € 5.837,80

ISCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 180 Registro Generale 1464 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 976/2022 del 12/12/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Colpisce la sola quota di ½

Importo totale € 7.673,8, importo capitale € 5.888,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2023 - Registro Particolare 7957 Registro Generale 10639** Pubblico ufficiale U.N.E.P. DI ROVIGO Repertorio 2690/2023 del 17/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Colpisce la sola quota di ½

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 09/08/2024 - Registro Particolare 5157 Registro Generale 7000

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO Repertorio 5662 del 16/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

colpisce anche altri beni

TRASCRIZIONE del 29/11/2024 - Registro Particolare 7369 Registro Generale 10134

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO Repertorio 1990/2023 del

15/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO a favore ERA-

RIO DELLO STATO contro [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data:****09/01/2025 (allegata)****4.3 Misure Penali**

a seguito della ordinanza sindacale potrebbero essere formalizzate denunce penali a carico dell'esecutato, che non incidono sui beni immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**5.1 Attestazione Prestazione Energetica:**

Come meglio riportato nell'atto di compravendita (che si allega) trascritto il 02/03/2020 – R. P. 1179 R. G. 1732 Pubblico ufficiale MATERA ROBERTA Repertorio 6716/4678 del 20/02/2020

*Si riporta: Ai sensi della legge 3 agosto 2013 n. 90 e relativi chiarimenti forniti dal Ministero dello Sviluppo Economico in data 7 agosto 2013 prot. n. 00116416, le parti dichiarano che il bene in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto non compreso nella categoria di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione***Altre informazioni:**

- Servitù come meglio descritta la punto 4.1.4.
- nell'area pertinenziale sono presenti rifiuti da smaltire, oltre a lastre di eternit.

Si prevede un costo per lo smaltimento con conferimento a discarica pari ad **€ 1.500 (Costi indicativi e presunti)****A seguito di accesso gli atti del 04/03/24 è emersa la presenza di ordinanza sindacale di demolizione della pavimentazione esterna e muretti in cls meglio descritti al p.to 7.****Come riportato al p.to 4.1.4., A seguito della causa 235/23 promossa dal confinante a sud è stata emessa sentenza del 17/2/24 con cui il G.I. dispone la rimozione degli interventi attuati su altrui proprietà ed il ripristino della rete fognaria (costi compresi fra quelli di demolizione indicati al p.to 8).****Oltre a necessità di ripristino di rete fognaria, il comune evidenzia che la pavimentazione esterna (da demolire) costituisce impermeabilizzazione di superficie prima drenante. Qualsivoglia futura autorizzazione di merito deve prevedere le valutazioni di sicurezza idraulica, con la realizzazione di vasche di accumulo per laminazione in caso di pioggia.****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:****Proprietà da ante ventennio al 20/02/2020**

Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

Atto di compravendita del Notaio Wurzer Alessandro di Badia Polesine in data 5 settembre 1984, Repertorio n. 6991, regolarmente registrato e trascritto a Rovigo il 7 settembre 1984 ai nn. 6327/4858.

Proprietà dal 20/02/2020 all'attualità

Intestazione catastale:



Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

Atto di compravendita (che si allega) trascritto il 02/03/2020 - Registro Particolare 1179 Registro Generale 1732 Pubblico ufficiale MATERA ROBERTA Repertorio 6716/4678 del 20/02/2020

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di Salara, al fine di verificare la conformità urbanistica il preposto ufficio sono emerse le seguenti pratiche:

Concessione edilizia n. 466, prot. n. 2201, rilasciata dal Comune di Salara in data 27/02/1985 successivamente è stata rilasciata autorizzazione di agibilità pratica n. 466 in data 9 luglio 1986.

7.1 Conformità edilizia:

N.B.: Nell'occasione dell'accesso in comune, effettuato in data 04/03/24 veniva comunicato che il Sindaco di Salara in data 21/8/23 emise ordinanza di demolizione n° 10 con cui ordinava la demolizione delle opere eseguite senza la presentazione di alcuna autorizzazione amministrativa, ed in particolare:

- soletta di cls spess. 0,25 m sup 473 mq

- soletta di cls spess. 0,25 m sup 173 mq

- muro il cls h = 1.5m. spess. 0,30 m L = 15,6 m.

Essendo trascorsi ormai oltre 90 gg. dalla ordinanza, a termini di legge appare difficile che sia rinviabile o non eseguibile quanto prescritto, che quindi ricade in capo a eventuali futuri proprietari.

Si evidenzia che i costi previsti per il rispetto di tale ordinanza, applicando i prezzi riportati nel prezzario reg.le Veneto (E.05.01.b demolizione fabbricati con struttura portante e solai in c.a. m³vpp € 32,21 trentadue/21) possono variare indicativamente attorno ai 6.000 euro, mentre i costi per smaltimenti, sempre secondo prezzario (E.06.07.a Per rifiuti misti non pericolosi provenienti da attività di demolizione e costruzione €/t 17,77 diciassette/7) incideranno attorno ai 8.000 euro, oltre ai costi di trasporti per circa 3600 € (n° 20 viaggi) e spese tecniche per circa 2.500 €.

Il totale delle spese previste somma quindi ad euro 20.000 circa (peraltro pari all'importo superiore che potrebbe essere richiesto in caso di eventuale monetizzazione o fiscalizzazione del reato). Valorizzazione di massima, del tutto indicativa e presunta. Sarà onere dei futuri acquirenti interessati condurre le opportune valutazioni di merito ed estimative dei costi, che potrebbero variare notevolmente in base alle modalità, ai tempi, ed alle caratteristiche degli interventi da realizzare, concordandoli preventivamente con il comune.

Si evidenzia inoltre la presenza di ulteriori abusi costituiti da tettoia ad ovest di ml. 4,0 x 15 mt circa, mai autorizzata ne sanabile per mancanza di distanza dai confini. DA DEMOLIRE.

Le aperture ad est sono difformi. I locali bagni all'interno sono stati demoliti e ricostruiti con misure differenti. Intervento anch'esso mai autorizzato, da sanare. Costi stimati per demolizione tettoia e regolarizzazione: pari a **3.500 euro**

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

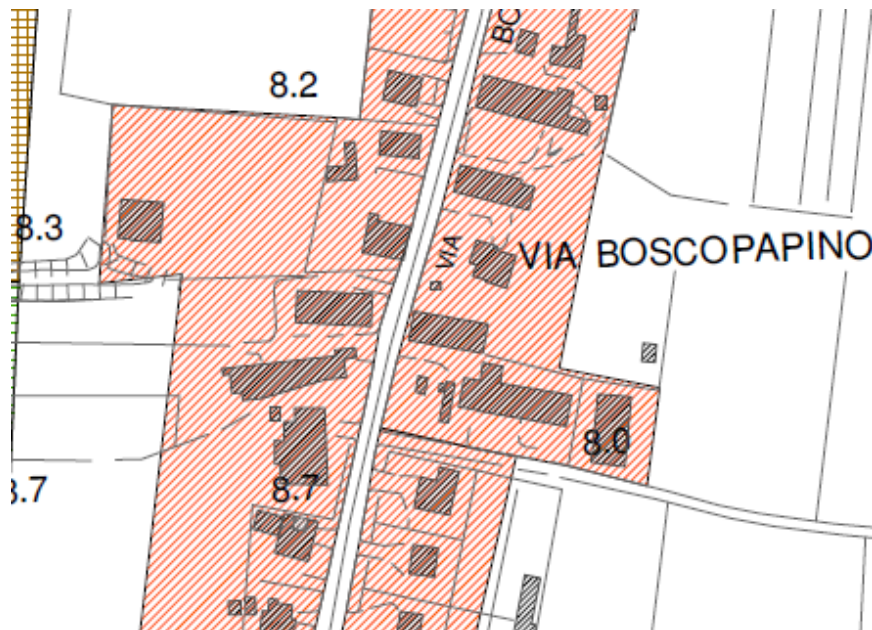
Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, e soprattutto a causa delle diverse e gravi problematiche presenti, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le, o a possibili accordi per evitare di eseguire la demolizione di cui ad ordinanza sindacale.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto potrebbe essere richiesto 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 si attesta la NON conformità urbanistica

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

B2 residenziale di completamento



Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto **A, CAPANNONE con area pertinenziale e stradello**

Trattasi di capannoncino produttivo di dimensioni 22 x 10,6 lorde. Altezza interna 4,0 m. fondazioni continue gettate in opera; murature perimetrali portanti in bimattoni intonacate a civile. Copertura a due falde, travi inclinate in c.a.p. con tiranti in acciaio, tavelloni in laterizio, manto in tegole. Pavimento in battuto di cemento. Portone provvisorio in legno, finestre ad ovest con tamponamenti di legno, ad est con telaio in legno e chiusura in telo plastico trasparente. Due finestre in alluminio nei locali interni. Sono in atto interventi per la costruzione dei bagni, con buone finiture, ma non autorizzati. Predisposizione Impianti elettrici apparentemente a norma, ma con cavi volanti. All'esterno tutto attorno è realizzata pavimentazione in getto di cl da 25 cm., e muretta in cls., ma da demolire.

TABELLA DELLE SUPERFICI

AREE SCOPE: MQ 853 (catastali)

CAPANNONE: MQ 233 (22 X 10,60 da conc. comune)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che risulta difficile indicare il reale valore di mercato per la presente tipologie di immobile (capannone produttivo in piccolo paese di provincia) data la scarsità di compravendite comparabili, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili simili per tipologie, dimensioni e posizione; data la particolarità del bene in oggetto si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili in provincia di Rovigo (alto Polesine). L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni capannone posto 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 utilizzabili senza interventi di ristrutturazione), o di superfici esuberanti o troppo limitate, si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a 246 euro/mq.

Poiché tale valore unitario corrisponde al prezzo della richiesta, mentre il valore di mercato è definito quello di equilibrio fra l'offerta e la domanda, statisticamente il prezzo reale a cui si definirà la compravendita risulterà inferiore rispetto al primo prezzo richiesto. Come da dati e informazioni ricevute da agenti immobiliari si può ritenere che la riduzione si aggiri mediamente attorno al 15%.

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 semicentrale a Salara)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anno 1986, altri lavori in atto);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile rispondente alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per attività produtt.);

- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (in atto);
- le tecniche costruttive (murature);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale di completamento);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore unitario di stima: € 200/mq capannone (compresa area scoperta attorno)

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri di stima si otterrà quindi: Valorizzazioni positive fabbricato come da tabella seguente :

Valorizzazione unitaria: 200 euro/mq

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

$$230 \times 200 = 46.000 \text{ euro}$$

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 per capannone

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concesionate 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

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

Capannone - Ad un valore di mercato del bene pari **ad euro 46.000**

quota 1/1 di PIENA proprietà : **euro 46.000**

a tale valore sono da detrarre le spese come descritte.

Il valore che emerge è da intendersi come indicativo e di massima, dato che sono da definire i costi reali per le demolizioni, che potrebbero variare in più o in meno in modo consistente. Sarà onere dei futuri acquirenti interessati condurre le opportune valutazioni di merito ed estimative dei costi

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%) **€ - 6.900**

Costi di regolarizzazione catastale **-1.000**

Costi di regolarizzazione comunale amministrativa **-3.500**

Costi smaltimento rifiuti ed eternit **-1.500**

Costi demolizioni (come da ordinanza sindacale) per quota 1/1 **-20.000**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.100
Valore che si arrotonda ad euro (tredicimila)	€ 13.000

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate 09/01/2025
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) pratiche comunali
- ALL.TO 6) Provenienza

Data 09/01/2025



IL TECNICO