

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 5/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/11/2023 ore 11.45

+ 17/11/2023 ore 12.15

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

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTE NN. 1 - 2 - 3 - 4

ERRATA CORRIGE

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion

Codice fiscale: BRNFRC90L65H620R

Studio in: Ariano nel Polesine (Ro)

Telefono: 3405012235

Email: brancalion_federica@libero.it

Pec: federica.brancaion@geopec.it

INCARICO CONFERITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1- PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio

energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente 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 precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

PREMESSA

Il presente elaborato sostituisce integralmente quello del 18/10/2023 in quanto, a seguito di revisione dei documenti aggiornati inviati dall'amministratore il 13/11/2023, vengono aggiornate le spese condominiali, come da richiesta del "Condominio Marebello" - tramite il Suo Avvocato - durante l'udienza del 03/11/2023.

Le correzioni/integrazioni sono evidenziate in rosso.

Con la correzione delle cifre inerenti le spese condominiali vengono di conseguenza corretti anche i valori finali delle unità immobiliari relativamente ad ogni lotto.

Fermo il resto.

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 5/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/11/2023 ore 11.45

+ 17/11/2023 ore 12.15

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. MARCO PESOLI

Custode Giudiziario: I.V.G. ROVIGO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N. 2

ERRATA CORRIGE

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion

Codice fiscale: BRNFRC90L65H620R

Studio in: Ariano nel Polesine (Ro)

Telefono: 3405012235

Email: brancalion_federica@libero.it

Pec: federica.brancaion@geopec.it

Bene in ROSOLINA (RO), località Rosolina Mare, via delle Allodole nn.cc. 12 e 14

LOTTO N. 2

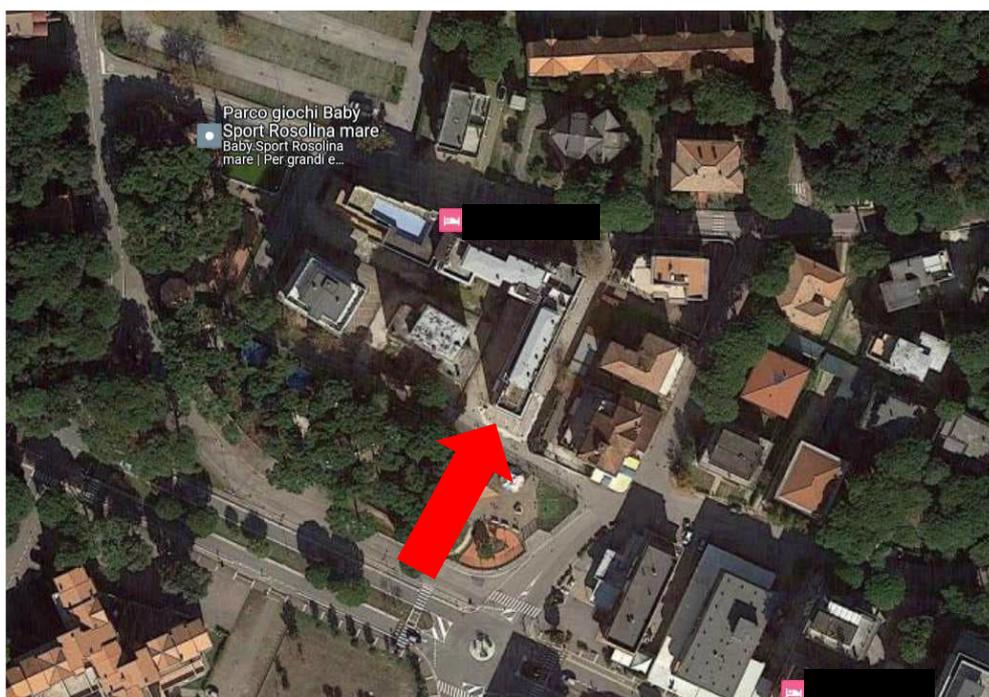
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita da certificazione notarile a cura del Notaio Valentina Zafarana aggiornata al 07/02/2023, è risultata completa. La situazione dell'esecutata è stata aggiornata dalla sottoscritta mediante ispezione ipotecaria al 13/10/2023.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà (1/1) in capo all'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] di ufficio con magazzino posti al piano terra, ricompresi in un edificio di tipologia condominiale denominato "Condominio Marebello", posto in posizione semicentrale dell'abitato della località Rosolina Mare, a circa 800 m dagli stabilimenti balneari.



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

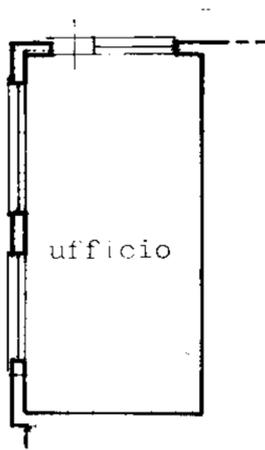
COMUNE DI ROSOLINA

Catasto Fabbricati

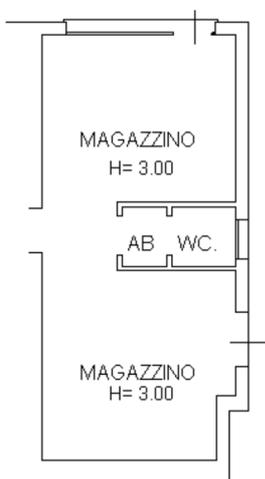
Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

- foglio 3, particella 895, subalterno 60, zona cens. 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 1 vano, sup. catastale 43 mq, rendita € 234,99, indirizzo via dei Salici - piano T .



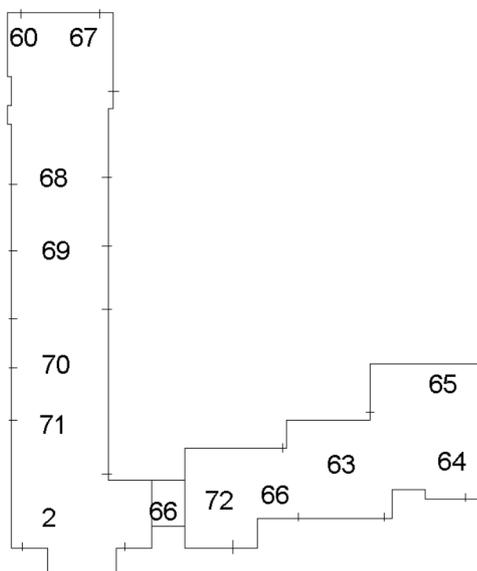
- foglio 3, particella 895, subalterno 67, zona cens. 3, categoria C/2, classe U, consistenza 33 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 73,29, indirizzo via dei Salici - piano T .



Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- foglio 3, particella 895, subalterno 66, indirizzo via dei Salici - piano T (parti comuni a tutti i subalterni)



Nota: si precisa che il sub. 66 non è stato indicato nella sezione B della nota di trascrizione del pignoramento e viene qui indicato per completezza delle informazioni.

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- **foglio 3, particella 895**, qualità ente urbano, consistenza mq 2.107 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'intero edificio del quale è parte l'unità immobiliare in oggetto).



Nota: all'unità immobiliare sopra descritta spettano i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del vigente Regolamento di Condominio.

CONFINI PARTICELLA N. 895 sub. 60+67 (Catasto Fabbricati):

Nord – subalterno 68

Est – scoperto comune

Sud – scoperto comune

Ovest – scoperto comune

salvis.

CONFINI PARTICELLA N. 895 (Catasto Terreni):

Nord – particella 1221 (pubblica via dei Salici)

Est – particelle 898, 1746, 635 e 383

Sud – particella 1689 (pubblica via delle Allodole)

Ovest – particelle 816 e 397

salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Le unità immobiliari sono a tutti gli effetti comunicanti tra loro, come da pratica edilizia dell'anno 2008, ma la planimetria del sub. 60 non è stata oggetto di aggiornamento.

Il sub. 67 è risultato difforme in quanto l'apertura verso il sub. 60 si trova a sud e non a nord, inoltre è stata costruita una parete in corrispondenza di quella a nord del servizio igienico creando un ulteriore vano magazzino indipendente, accessibile da un foro di porta prospettante il cortile interno ad ovest.

Le rappresentazioni potranno essere aggiornate una volta presentata la pratica edilizia come sarà meglio scritto al punto 7.1 di questa relazione.

Le spese per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi in € 600,00.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale rispetto la località Rosolina Mare, periferica rispetto l'abitato di Rosolina; la zona è da ritenersi normale e turistica.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole e turistiche

Attrazioni paesaggistiche: giardino botanico di Porto Caleri, valli da pesca, Isola di Albarella, Delta del Po, foce dell'Adige.

Attrazioni storiche/importanti centri limitrofi: vicinanza con Isola di Albarella, Città di Adria, Città di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico, strade comunali, provinciali e statali.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto è risultata accessibile ed il [REDACTED] ha esibito il contratto di comodato gratuito sottoscritto con la [REDACTED] il 01/02/2023 con scadenza 31/01/2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Adria il 26/04/2023 al n. 88 serie 3X.

Il contratto, essendo stato registrato in data successiva a quella della notifica dell'atto di pignoramento, non è opponibile alla procedura.

Ad oggi, l'unità immobiliare risulta libera da persone; per quanto riguarda invece il materiale vario e mobilio ivi presente, la proprietaria esecutata si è resa disponibile a rimuoverli a propria cura e spese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dalla sottoscritta alla data del 13/10/2023.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* dai titoli di provenienza è emerso che l'area, sulla quale è stato eretto l'edificio condominiale del quale è parte l'unità immobiliare in oggetto, è

sottoposta ai vincoli ambientale (ai sensi delle Leggi 29/06/1939 n. 1497 e 08/08/1985 n. 431) ed idrogeologico (si sensi della L.R.V. n. 52 del 13/09/1978).

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Chioggia il 07/12/2015 ai nn. RG 5625 RP 873

- importo ipoteca: € 84.333,82

- importo capitale: € 42.166,91

- a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

- contro [REDACTED] per la quota di 1/1

- derivante da atto amministrativo del 01/12/2015 rep. n. 303 di Equitalia Nord S.p.a.

NOTA: l'ipoteca colpisce anche altri beni oltre a quello oggetto di questo Lotto.

Ipoteca giudiziale iscritta a Chioggia il 23/11/2022 ai nn. RG 7093 RP 1041

- importo ipoteca: € 30.000,00

- a favore di [REDACTED]

- contro [REDACTED] per la quota di 1/1

- derivante da ordinanza di sentenza di condanna del Tribunale di Rovigo del 27/07/2022 n. 103 di rep.

NOTA: l'ipoteca colpisce anche altri beni oltre a quello oggetto di questo Lotto.

Ipoteca giudiziale iscritta a Chioggia il 31/01/2023 ai nn. RG 461 RP 53

- importo ipoteca: € 50.000,00

- importo capitale: € 37.227,58

- a favore di [REDACTED]

- contro [REDACTED] per la quota di 1/1

- derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo del 28/06/2022 n. 892 di rep.

NOTA: l'ipoteca colpisce anche altri beni oltre a quello oggetto di questo Lotto.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Chioggia il 19/01/2023 ai nn. RG 281 RP 223

- a favore di [REDACTED]

- contro [REDACTED] per la quota di 1/1

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale Di Rovigo il 19/12/2022 rep. n. 2763.

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti*: la documentazione è stata aggiornata dalla sottoscritta alla data del 13/10/2023.

4.3 Misure Penali : non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale*: si rimanda alla visione dettagliata della documentazione condominiale, allegata alla presente, inviata a cura dell'amministratore del Condominio "Marebello" [REDACTED]

- Millesimi di proprietà: 18,50 sub. 60/C1 , 12,45 sub. 67/C1b (le unità immobiliari corrispondono nelle tabelle dell'amministratore di condominio alla voce "██████████" con l'acronimo "██" per il sub. 60 e "██" per il sub. 67")

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.564,89 per il sub. 60/C1, € 1.147,00 per il sub. 67/C1/b, per un totale di € 2.711,89.

La cifra è la somma delle voci contenute nei documenti "Consuntivo 2022" - € 773,76+713,23, "Consuntivo ordinario provvisorio 2023" - € 304,93+207,80, "Consuntivo Straordinario provvisorio 2023" inerente l'esercizio straordinario relativo alla sistemazione delle facciate dell'edificio condominiale - € 150,42 e "Altre Spese deliberate Settembre 2023" inerenti la realizzazione di una nuova pavimentazione esterna - € 335,78+225,97.

Si precisa che i nuovi documenti che si allegano sono aggiornati alla data del 13/11/2023, ed annullano e sostituiscono quelli fruiti in precedenza; inoltre, si specifica che le spese da indicare in perizia sono quelle relative a due annualità, quindi in questo caso quelle dell'anno in corso e quelle del 2022. Le spese insolute in precedenza non possono essere messe a carico del futuro aggiudicatario e quindi non possono essere quantificate nel presente elaborato.

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'accessibilità è garantita

- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il condominio è dotato di area comune e ascensore.

- Attestazione Prestazione Energetica: non presente

- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

- Avvertenze ulteriori: nulla di particolare da evidenziare che non sia già stato scritto in questo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietaria dell'unità sopra indicata è la ██████████ per la quota di proprietà 1/1, in virtù di testamento olografo raccolto dal Notaio Dott.ssa Giovanna Morena di Rovigo il 19/09/2018 rep. n. 12383 e pubblicato il 19/09/2018, registrato a Rovigo il 28/09/2018 serie 1T n. 6047, inerente i beni di proprietà del ██████████ e deceduto il ██████████

Con l'atto di cui alla nota sopra indicata i ██████████ (██████████) hanno prestato piena adesione alle disposizioni del de cuius, rinunciando ad ogni azione di riduzione avverso le stesse.

L'accettazione espressa di eredità è stata trascritta il 19/01/2023 ai nn. 280 RG 222 RP, in forza dell'atto del Notaio Giann Enrico Cocito del 25/06/2021 rep. n. 13514.

In data 18/05/2023 è stata registrata denuncia di successione presso l'Ufficio di Adria (RO), trascritta a Chioggia il 19/05/2023 ai nn. 2872 RG 2172 RP, per integrare il compendio con i beni oggetto di questa procedura in quanto mancanti in quella del 19/01/2023.

I precedenti proprietari sono stati:

- ██████████, proprietà 1/1, in virtù di atto di divisione a rogito del Notaio Lidio Schiavi di Adria del 29/05/2002 rep. n. 88191, trascritto il 12/06/2002 a Chioggia ai nn. RG 3893 RP 2534 a favore ad a carico di ██████████

Con l'atto indicato, il ██████████ veniva assegnata la piena proprietà, tra gli altri, dei beni oggetto di procedura.

Nota: il sub. 3 ora è identificato con il sub. 72 ed il sub. 61 ora è identificato dai subb. 67 e 68.

- [REDACTED], proprietà 1/2,
- [REDACTED] proprietà 1/2.

Proprietari in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Ottaviano Fabbri di Adria del 13/12/1972 rep. n. 16691, trascritto il 11/01/1973 a Chioggia ai nn. RG 182 RP 168 da potere di

[REDACTED]
Con l'atto indicato i [REDACTED] acquistavano i terreni liberi da fabbriche sui quali sono stati successivamente eretti edifici condominiali tra cui quello ospitante le unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva.

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- Proprietarie da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE.

- LICENZA EDILIZIA N. 25 DEL 16/01/1973 e VARIANTE DEL 15/09/1973

Intestazione: [REDACTED]

Inerente la costruzione di edifici condominiali

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' rilasciata il 05/07/1974

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL 24/01/2003

Intestazione: [REDACTED]

Riferita alla domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 prot. 2575 del 22/03/1986 - domanda n. 521.

- D.I.A. N. 53/2008 DEL 21/05/2008 PROT. 9695

Intestazione: [REDACTED]

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolina e lo stato dei luoghi sono emerse difformità, che di seguito vado ad elencare:

- demolizione di porzione di parete divisoria tra le due unità per realizzazione nuovo foro di porta;
- realizzazione di parete divisoria nel vano magazzino per creare vano indipendente accessibile dal cortile interno ad ovest.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di S.C.I.A. in accertamento di conformità, con pagamento di sanzione minima pari ad € 516,00; i costi del professionista incaricato possono quantificarsi in € 2.000,00 circa.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

NOTA: gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente in quanto il costo definitivo verrà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche. Tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale

Zonizzazione: zona “B2” – zona residenziale turistica

Nota: come già scritto al punto 4.1.3, l’area sulla quale è stato eretto l’edificio condominiale è sottoposta ai vincoli ambientale (ai sensi delle Leggi 29/06/1939 n. 1497 e 08/08/1985 n. 431) ed idrogeologico (si sensi della L.R.V. n. 52 del 13/09/1978).

Descrizione ufficio sub. 60 con magazzino sub. 67

Consistenza immobiliare

Le unità immobiliari, poste al piano terra, sono accessibili dalla pubblica via delle Allodole e risultano così composte: ufficio, magazzino, anti-bagno, wc.

Le unità sono parte del complesso edilizio condominiale denominato “Marebello”, destinato al piano terra ad unità commerciali e di deposito, mentre ai piani primo, secondo, e terzo ad appartamenti ad uso turistico.

Le unità presentano n. 2 vetrine su stradello privato, n. 2 direttamente sulla via delle Allodole e una porta su cortile comune ad ovest.

Struttura

L’edificio che comprende le unità immobiliari in oggetto è stato eretto tra gli anni 1973 e 1974, successivamente oggetto di opere di manutenzione e di riqualifica energetica con il Superbonus 110% che ha interessato le parti comuni del condominio.

Finiture

Esternamente l’edificio si presenta con pareti intonacate e tinteggiate; internamente la pavimentazione di tutti i vani è risultata in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti con intonaci a civile e tinteggiati, pareti dell’anti-bagno e wc rivestite con piastrelle di ceramica lavabili, il bagno è dotato di sanitari in ceramica, porte interne in legno tamburato, i serramenti delle vetrate con porte in alluminio con vetro semplice esternamente protetti da saracinesche in metallo.

Impianti

Il riscaldamento ed il raffrescamento non è assicurato, non è presente né una caldaia né un condizionatore, l’impianto idrico è allacciato alla rete pubblica, impianti sanitari allacciati alla rete pubblica di smaltimento dei reflui, l’impianto elettrico, sebbene presente necessita di verifiche da personale qualificato e nel caso messo a norma.

Nota: tra la documentazione comunale non sono state reperite le conformità degli impianti, mentre è presente l’autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

Area scoperta pertinenziale

L’unità gode di un’area cortiliva comune che circonda il condominio, in parte interessata da area a verde ed in parte da camminamenti e zone per la manovra in battuto di cemento.

Grado di manutenzione

Nel suo complesso l’unità immobiliare si presenta in uno stato di uso e manutenzione sufficiente, bisognevole di interventi di ammodernamento.

A tal proposito si evidenzia che il servizio igienico è interessato da una infiltrazione derivante dal foro di finestra.

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

Determinazione delle consistenze.

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta adeguandosi a quanto indicato nelle Linee Guida dell’ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate nell’anno 2018 e nel Codice delle

Valutazioni Immobiliari interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definiscono i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

Le superfici sono state calcolate avendo come riferimento le rappresentazioni delle pratiche edilizie, effettuando, in sede di sopralluogo, alcune verifiche delle dimensioni sul posto.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (SEL).

La superficie dell'ufficio è di mq. 43,00 circa, quella del magazzino di mq 38,00 circa.

Nota: nel calcolo delle consistenze sono escluse le parti comuni condominiali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

NOTA: per quanto riguarda la descrizione completa del metodo di stima e dei relativi calcoli si rimanda all'allegato n. 11 a questo rapporto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione.

Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale.

8.3 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato	€	46.782,50
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	7.017,38
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	600,00
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	2.516,00
- Decurtazione per spese condominiali insolute alla data della perizia	€	2.711,89

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 33.937,23

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per eccesso ad € 34.000,00 (Eurotrentaquattromila//ooentesimi)

Documentazione allegata relativa al Lotto n. 2:

Allegato 9) documentazione catastale Lotto n. 2

Allegato 2) stato di possesso Lotti nn. 1 - 2 - 3 - 4

Allegato 3) ispezioni ipotecarie di aggiornamento Lotti nn. 1 - 2 - 3 - 4

Allegato 4) atti di provenienza Lotti nn. 1 - 2 - 3 - 4

Allegato 5) documentazione edilizia Lotti nn. 1 - 2 - 3 - 4

Allegato 6) documentazione urbanistica Lotti nn. 1 - 2 - 3 - 4

Allegato 10) documentazione fotografica Lotto n. 2

Allegato 11) metodo di stima Lotto n. 2

Allegato 18) documentazione condominiale aggiornata al 13/11/2023 Lotti nn. 1 - 2 - 3 - 4

Data 16/11/2023

Esperto alla stima
geom. Federica Brancalion




Geom. Federica Brancalion