

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. MARCO PESOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3-2021
(alla quale è stata riunita anche la e.i. n. 212-2022)

LOTTO N. 1

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

FININT REVALUE SPA

Contro



Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Il compendio immobiliare pignorato, è stato suddiviso in 2 LOTTI, si trova a: CASTELNOVO BARIANO (RO) via Municipale, n. 193 ed è costituito da: un appartamento ad uso residenziale, un negozio, un magazzino, ed una porzione di fabbricato accostate e pericolante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 In base alla e.i. n. 3-2021 derivante dalla;

Nota di Trascrizione del pignoramento n. 1274-973 del 22.02.2021

Diritto venduto

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Castelnuovo Bariano (RO)

Catasto Fabbricati:

-Foglio, n. 20, part. n. 331, sub. 9, Cat. A/3, vani 5,5 Piano Primo.

Via Municipale

1.2 In base alla e.i. n. 212-2022 derivante dalla;

Nota di Trascrizione del pignoramento n. 10563-7681 del 15.12.2022

Diritto venduto

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Castelnuovo Bariano (RO)

Catasto Fabbricati:

-Foglio, n. 20, part. n. 331, sub. 5, Cat. C/3, consistenza 76 mq Piano Terra.

-Foglio, n. 20, part. n. 113, sub. 5, Graffato con part. n. 331, sub. 4,

Cat. C/1, consistenza 55 mq, Piano Terra.

-Foglio, n. 20, part. n. 113, sub. 6, Cat. A/4, 3,5 vani Piano Terra e Primo

Via Municipale



Per lo scrivente stimatore, entrambe **le certificazioni notarili, risultano complete.**

Lo scrivente stimatore, precisa però, che:

- per l' immobile appartenente alla procedura e.i. 212-22 riunita alla e.i. 3-2021 e censito;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO), Catasto Fabbricati:

Foglio, n. 20, part. n. 113, sub. 6, P.T+1

risulta a favore dell'esecutata [REDACTED], l'accettazione tacita dell'eredità solo per la quota pari ad ½, ricevuta dalla successione per morte del [REDACTED], e NON per l'intero, sebbene avesse già ricevuto per donazione da [REDACTED], l'altra quota di ½;

-per gli immobili appartenenti alla procedura e.i. 212-2022 riunita alla e.i. 3-2021 e censiti;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO), Catasto Fabbricati:

Foglio, n. 20, part. n. 331, sub. 5, Cat. C/3, Piano Terra.

Foglio, n. 20, part. n. 113, sub. 5, Graffato Part. n. 331 sub. 4 Cat. C/1, Piano Terra.

Foglio, n. 20, part. n. 113, sub. 6, P.T+1,

a favore dell'esecutata [REDACTED],

per i primi 2 immobili, NON risulta;

l'accettazione tacita dell'eredità per la sua quota pari ad ½, ricevuta dalla successione per morte del [REDACTED];

mentre per tutti 3 gli immobili indicati, NON risulta;

l'accettazione tacita per la quota di ½, ricevuta in donazione da [REDACTED], che anch'egli l'aveva ricevuta dalla successione per morte del [REDACTED];

-infine, per gli immobili pignorati nella e.i. 212-2022, esiste un atto per la costituzione di un Fondo Patrimoniale stipulato nel 2011.



2. DESCRIZIONE

Affinché il compendio immobiliare pignorato, sia appetibile ed economicamente conveniente alla procedura esecutiva, lo scrivente stimatore, lo ha suddiviso in 2 LOTTI di seguito identificati.

LOTTO N. 1;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO)

Catasto Fabbricati:

-Foglio, n. 20, **part. n. 331, sub. 9**, Cat. A/3, vani 5,5 Piano Primo (**APPARTAMENTO**)

-Foglio, n. 20, **part. n. 331, sub. 5**, Cat. C/3, cons. 76 mq Piano Terra (**MAGAZZINO**)

-Foglio, n. 20, **part. n. 113, sub. 5, Graffato con part. n. 331, sub. 4**, Cat. C/1, cons. 55 mq, Piano Terra (**NEGOZIO**)

LOTTO N. 2;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO), Catasto Fabbricati:

-Foglio, n. 20, **part. n. 113, sub. 6**, vani 3,5 Piano Terra-Primo

(PORZIONE DI FABBRICATO ACCOSTATO E PERICOLANTE)

Entrambi i Lotti **hanno in comune la part. 331, sub. 10**, che viene catastalmente definito Bene Comune Non Censibile, (corte) ai sub. 4, 5, 9 della part. n. 331 e ai sub. 5, 6 della part. n. 113.

LOTTO N. 1

Lo scrivente stimatore identifica come Lotto n.1, parte del compendio immobiliare pignorato che è composto da;

-appartamento al piano primo, con accesso indipendente tramite una scala esterna.

-un magazzino-lavorazione-forno, al piano terra nel retro dell'edificio,

-un negozio al piano terra e sul fronte strada pubblica che confina e comunicante con il retrostante magazzino.

Sebbene nello stato di fatto, vi sia una suddivisione tra l'area scoperta fronte il negozio e l'area scoperta sul lato Sud dell'edificio, che permette di accedere sia alla scala esterna per raggiungere l'appartamento al piano primo, che un accesso esterno del locale magazzino al piano terra, in base sia all'elaborato planimetrico catastale, che dalla descrizione dei vari sub, risulta che tutta l'area scoperta descritta, compreso un cortile interno che si trova nel retro dell'edificio, viene censito come sub. 10, Bene Comune Non Censibile quindi in



comune sia con tutti i sub, che compongono il Lotto, 1 che con il sub. che compone il Lotto n. 2.

APPARTAMENTO

Catasto Fabbricati: Foglio, n. 20, **part. n. 331, sub. 9**, Cat. A/3, vani 5,5 Piano Primo.

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

L'appartamento si sviluppa al piano primo ed ultimo dell'edificio, ha ingresso con una scala esterna ed è composto nel modo seguente;

-entrata, cucina, una stanza da letto, poi si ha un corridoio, da quale si accede ad un antibagno e poi il bagno finestrato, ad un soggiorno, che si affaccia in parte con vetrate sul cortile (sub.10), ed in fondo al corridoio, si accede a due stanze da letto, dalle quali si esce in un poggiolo che si affaccia sulla strada pubblica.

L'abitazione al piano primo, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 139,40 mq. L'altezza dei locali interni, varia da H= 2.95 ai 2.97 mt.

Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha rilevato che l'appartamento, aveva le seguenti criticità:

A-l'immobile non era occupato e dava l'idea di essere in uno stato di abbandono;

B-vi era la presenza di fili elettrici fuori dal muro e l'assenza di interruttori;

C-erano evidenti grandi infiltrazioni e tracce di muffa umidità e condensa in diversi punti dell'immobile sia al soffitto che alle pareti;

D-vi erano anche delle leggere fessurazioni alle pareti;

E-nella planimetria catastale nella stanza soggiorno è rappresentata una porta che doveva collegare l'appartamento (sub. 9) con le stanze dell'unità che lo stimatore ha identificato come Lotto n.2. Nello stato di fatto detta apertura, NON è presente;

F-nelle planimetrie di progetto presenti in Comune, non è graficamente rappresentato il poggiolo al piano primo, su fonte strada;

-mentre il poggiolo facente parte della scala d'accesso al piano primo, nello stato di fatto si sviluppa per tutta la parete, diversamente da quanto viene rappresentato graficamente nel progetto.

G-nello scoperto esterno sull'angolo posto a Sud-Est, vi è una vasca Imhoff, da smaltire.

Da quanto è stato riferito in sede di sopralluogo, l'appartamento al piano primo, non è allacciato alle fognature comunali;



H- nello stato di fatto, lo scoperto esterno posto a Sud-Est, che determina il confine del giardino, sborda leggermente rispetto a quanto riportato sia nell'elaborato planimetrico che nell'estratto di mappa.

Inoltre nello stato attuale vi è una divisione tra l'area scoperta fronte negozio e l'area scoperta a lato dell'edificio, mentre nell'elaborato planimetrico, non è graficamente rappresentata;

I-il contatore dell'energia elettrica dell'appartamento, risulta essere nei locali interni del magazzino al piano terra.

Il perito evidenzia che, in generale, l'appartamento sia internamente che esternamente, NON si presentava in buono stato.

MAGAZZINO

Catasto Fabbricati: Foglio, n. 20, **part. n. 331, sub. 5**, Cat. C/3, cons. 76 mq Piano Terra
Lo scrivente stimatore, descrive l'immobile in base allo stato attuale, riscontrato durante il suo sopralluogo.

Il magazzino si sviluppa tutto al piano terra, nel retro del fabbricato.

L'ingresso può essere sia tramite l'area scoperta esterna sul lato Sud -Est, che tramite collegamento interno con il negozio sempre al piano terra.

Il magazzino è composto nel modo seguente;

-stanza magazzino, stanza lavorazione, forno, un servizio, un ripostiglio.

Il magazzino al piano terra, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 94,31 mq. L'altezza dei locali interni, varia da H= 2.95 ai 3.04-3.05 mt.

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

L-il contatore dell'energia elettrica dell'appartamento, risulta essere nei locali interni del magazzino al piano terra;

M-la stanza lavorazione -forno, ha una porta che si affaccia sul cortile censito come sub. 10, sul quale si affaccia anche parte dell'immobile lotto n. 2, porzione di fabbricato pericolante, determinando quindi una forte promiscuità.

Il perito evidenzia che durante il sopralluogo, gli ambienti erano pieni di cose e mobili, pertanto è risultato difficile valutare la struttura nel suo dettaglio.

In ogni caso, in generale, il magazzino internamente in base all'epoca di costruzione e della sua destinazione d'uso, si presentava discretamente.



NEGOZIO

Catasto Fabbricati; Foglio, n. 20, part. n. 113, sub. 5, Graffato con part. n. 331, sub. 4, Cat. C/1, cons. 55 mq, Piano Terra.

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

Il negozio si sviluppa tutto al piano terra, sul fronte del fabbricato.

L'ingresso al negozio avviene dal fronte strada pubblica tramite il cortile censito con sub. 10, comune anche ad altri sub, il quale non è recintato.

Il negozio è collegato internamente con il magazzino retrostante.

Il negozio è composto nel modo seguente;

-ampia e unica stanza indicativamente rettangolare stretta e lunga, con 2 grandi vetrine sul fronte strada, ma senza servizio igienico.

Il negozio, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 60,00 mq. L'altezza dei locali interni, è di circa H= 3.07 mt.

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

N-il negozio non ha servizio proprio;

O-il negozio ha l'ingresso e le vetrine che si affacciano sul cortile non recintato e sul fronte strada, che è censito come sub. 10. Su detto sub. 10, si affaccia internamente, anche parte dell'immobile lotto n. 2, porzione di fabbricato pericolante, determinando quindi una forte promiscuità;

P-il negozio non ha parcheggio privato dedicato, ma l'area scoperta sul fronte censita con il sub. 10 è comune anche al magazzino, all'appartamento al piano primo e anche all'edificio pericolante identificato con il Lotto n.2.

Il perito evidenzia che durante il sopralluogo, gli ambienti erano pieni di cose e mobilio, pertanto è risultato difficile valutare la struttura nel suo dettaglio.

In ogni caso, in generale, il negozio internamente in base all'epoca di costruzione e della sua destinazione d'uso, si presentava discretamente.

Infine per il Lotto n. 1, si deve tener conto delle numerose promiscuità date:

-dall'adiacenza con una porzione di fabbricato pericolante e facente parte del compendio immobiliare pignorato;

-dalle promiscuità d'affaccio e di passaggio, sul cortile censito con il sub 10, part. 331, il quale, è comune ai sub. 4, 5, 9 della part. n. 331 e ai sub. 5, 6 della part. n. 113.



LOTTO N. 1

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 CASTELNOVO BARIANO (codice: C215) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 proprietà

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		20	331	9	A/3	2	5,5 vani	132 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq	€ 284,05
1		20	331	4	C/1	2	55 mq	Totale 60 mq	€ 624,91
			113	5					
1		20	331	5	C/3	3	76 mq	Totale 90 mq	€ 196,25

Indirizzo da catasto; Via Municipale

Le unità sopradescritte insistono in terreni accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di CASTELNOVO BARIANO (RO) (codice: C215):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	20	331	Ente Urbano	00 03 76
1	20	113	Ente Urbano	00 01 10

-Coerenze:

Particella n. 331 sub. 9, confina a Nord-Est con part. n. 113 sub. 6, e nei restanti lati parete esterne.

Particella n. 331 sub. 4, graffato con part. n. 113 sub. 5 confina a Nord-Ovest con sub. 10 e strada pubblica, a Nord-Est part. n. 113 sub. 6, a Sud –Est con part. n.331, sub. 5, a Ovest con sub. 10

Particella n. 331 sub. 5, confina a Nord-Ovest con part. n. 331 sub. 4, a Nord-Est part. n. 113 sub. 6, a Sud –Est con part. n. 253, a Sud Ovest con sub. 10.

(vedasi allegati n.1-9)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: centrale del paese di Castelnovo Bariano (RO)

Area urbanistica: centrale residenziale e commerciale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali, e poi rurali vicino al fiume Po.

Principali collegamenti pubblici: SR482

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

3. STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere:

LOTTO N. 1;

-appartamento al piano primo; LIBERO NON OCCUPATO

-negozio e magazzino al piano terra; OCCUPATO con contratto di locazione stipulato il 01.10.2002, con canone mensile pari a € 465,00 per un totale 12 mensilità per un canone annuo pari a € 5.580,00.

Lo scrivente stimatore, rileva che il canone pattuito **E' CONGRUO.**

(vedasi allegato n. 32)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

nella presente perizia e nella relazione notarile presente agli atti, viene menzionato l'esistenza di un Fondo Patrimoniale che colpisce in parte il compendio immobiliare pignorato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

In base alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo sia intestate a [REDACTED], che come soggetti gli immobili pignorati, alla data del 08.05.2023, erano presenti le seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni.



4.2.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

Iscrizioni;

***6251-1157 del 29.06.2011**, in cui con atto del notaio Chiliberti Giuseppe del 21.06.2011 n. rep. 81396-11478, **con ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.A e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 9.

***1822-217 del 27.02.2018**, in cui con atto dell' Agenzia delle Entrate del 21.02.2018 n. rep. 3097-2218, **con ipoteca conc.amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** a favore di Agenzia delle Entrate e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 5.

4.2.2 Pignoramenti:

***1274-973 del 22.02.2021**, in cui con atto giudiziario del 29.12.2020 n. rep. 2285, **con atto di verbale di pignoramento immobili** a favore di AMCO Management Company SpA e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 9.

***10563-7681 del 15.12.2022**, in cui con atto giudiziario del 14.11.2022 n. rep. 2362, **con atto di verbale di pignoramento immobili** a favore di AMCO Management Company SpA e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 5.

-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 5, graffato con part n. 331, sub. 4,

-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 6.



4.2.3 Altre trascrizioni (Atto di compravendita-Atto di Divisione-Certificato di Denunciata Successione-Acettazione Donazione-Acettazione Tacita di Eredità-Costituzione Fondo Patrimoniale):

***8978-5842 del 14.11.2000**, in cui con atto del notaio Barbieri Umberto di Castelmasa (RO) del 30.10.2000 n. rep. 35137, a favore di [REDACTED] che acquista **con atto compravendita** tutte le unità negoziali per quota di proprietà pari a 4/36 in [REDACTED] e quota di 2/36 di Nuda proprietà in [REDACTED] contro [REDACTED] che vende per quota di 2/36 quota di proprietà bene [REDACTED] e quota 1/36 di Nuda proprietà Bene [REDACTED] e contro [REDACTED] che vende quota di 2/36 quota di proprietà bene [REDACTED] e quota 1/36 di Nuda proprietà Bene [REDACTED] i seguenti beni immobili;

Unità Negoziabile N.1:

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;

- Foglio n. 20, part n. 113, sub. 5, graffato part. n. 331, sub. 4
- Foglio n. 20, part n. 113, sub. 6,
- Foglio n. 20, part n. 253, sub. 1, graffato part. n. 331, sub. 6
- Foglio n. 20, part n. 331, sub. 5,
- Foglio n. 20, part n. 331, sub. 7,

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Terreni;

- Foglio n. 20, part n. 253, Terreno 08 are 44 ca
- Foglio n. 20, part n. 331, Terreno 04 are 60 ca

***1394-904 del 14.02.2002**, in cui con atto del notaio Barbieri Umberto di Castelmasa (RO) del 23.01.2002 n. rep. 37039, **stipula atto di Divisione** a favore di [REDACTED] per quota 1/1 di proprietà in regime di [REDACTED] e [REDACTED] per quota 1/1 di proprietà e contro [REDACTED] per quota 30/36 di proprietà e quota 2/36 di usufrutto, e [REDACTED] per quota 4/36 di proprietà in [REDACTED] e quota 2/36 di Nuda proprietà [REDACTED] per tutti i seguenti beni immobili;

Unità Negoziabile N.1:

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;

- Foglio n. 20, part n. 253, sub. 3, graffato part. n. 1172, sub. 1
- Foglio n. 20, part n. 1172, sub. 2

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Terreni;

- Foglio n. 20, part n. 1172, Terreno 84 ca
- Foglio n. 20, part n. 253, Terreno 08 are 44 ca



Unità Negoziale N.2;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 5, graffato part. n. 331, sub. 4

-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 6,

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 5,

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 9,

Catasto Terreni;

-Foglio n. 20, part n. 331, Terreno 03 are 76 ca

***5694-3367 del 18.06.2009**, in cui con atto amministrativo del 28.04.2009 n. rep. 274/167/9, **atto di certificata successione** a favore di [REDACTED] per quota 1/2 di proprietà e di [REDACTED] per quota di 1/2 di proprietà e contro [REDACTED] per quota 1/1 di proprietà i seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 5,

-Foglio n. 20, part. n. 331, sub. 4

-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 6,

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 5,

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 9,

Catasto Terreni;

-Foglio n. 20, part n. 113, Ente Urbano 110 ca

-Foglio n. 20, part n. 331, Terreno 03 are 76 ca

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 10. Ente Comune

***9501-5531 del 12.10.2009**, in cui con atto del notaio Tortora Federico del 24.09.2009 n. rep. 22241/6120, **atto di Donazione Accettata** a favore in qualità di DONATARIO [REDACTED] per quota 1/2 di proprietà in regime di [REDACTED], e contro in qualità di DONANTE [REDACTED] per quota di 1/2 di proprietà come bene [REDACTED] dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 5, graffato con part. n. 331, sub. 4



-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 6,
-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 5,
-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 9,
Catasto Terreni;
-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 10. Ente Comune
-Foglio n. 20, part n. 331, Terreno 03 are 76 ca
-Foglio n. 20, part n. 113, Ente Urbano 110 ca

***6382-3977 del 30.06.2011**, in cui con atto del notaio Chiliberti Giuseppe del 21.06.2011 n. rep. 81396-11478, **atto per causa di morte Accettazione tacita di eredità** a favore di [REDACTED] per quota di ½ di proprietà e contro [REDACTED] per quota di 1/2 di proprietà dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Castelnovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;
-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 9,

***7893-4963 del 12.08.2011**, in cui con atto del notaio Berlini Claudio del 03.08.2011 n. rep. 28085/17195, **costituzione di Fondo Patrimoniale** a favore di [REDACTED] per quota 1/2 di proprietà in regime di [REDACTED], [REDACTED] per quota di ½ di proprietà in regime di [REDACTED], contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà in regime di [REDACTED], dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1;

Comune di Castelnovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;
-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 5, graffato con part. n. 331, sub. 4
-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 6,
-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 5.
(vedasi gli allegati n. 16-31)

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, vi sono numerose promiscuità, tra le varie unità, che appartengono sia allo stesso Lotto n.1 che al Lotto n.2.



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 Castelnovo Bariano tranne per la seguente criticità:

- nelle planimetrie di progetto presenti in Comune, non è graficamente rappresentato il poggiolo al piano primo, su fonte strada;
- mentre il poggiolo facente parte della scala d'accesso al piano primo, nello stato di fatto si sviluppa per tutta la parete, diversamente da quanto viene rappresentato graficamente nel progetto.

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;

- nella planimetria catastale nella stanza soggiorno, è rappresentata una porta che doveva collegare l'appartamento con le stanze dell'unità dallo stimatore identificata come Lotto n.2, ma nello stato di fatto detta apertura, NON è presente;
- nello stato di fatto, lo scoperto esterno posto a Sud-Est, che determina il confine del giardino, sborda leggermente rispetto a quanto riportato sia nell'elaborato planimetrico che nell'estratto di mappa.

Inoltre nello stato attuale vi è una divisione tra l'area scoperta fronte negozio e l'area scoperta a lato dell'edificio, mentre nell'elaborato planimetrico, non è graficamente rappresentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, all'ufficio tecnico del Comune di Castelnovo Bariano (RO) dovrà sobbarcarsi, i seguenti interventi:

- smaltimento a discarica specializzata dei manufatti presente nell'area scoperta.
- valutare e verificare il buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici dell'immobile, nonché gli interventi edilizi per la necessaria regolarizzazione dell'impianto fognario.

Infine in un ottica di un intervento ristrutturazione o di completamento dei lavori esistenti, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare tutti gli interventi necessari, con l'aggiornamento delle planimetrie catastali specie dell'appartamento al piano primo, e se necessario l'ottenimento di un nuovo certificato di agibilità in base alle normative vigenti.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario del compendio immobiliare pignorato è:

- a [REDACTED] la quota di ½ di proprietà in regime di [REDACTED], il compendio immobiliare pignorato, è pervenuto per atto pubblico notarile di Donazione Accettata del notaio Tortora del 24.09.2009 rep. 22241/6120 da [REDACTED];
- a [REDACTED] la quota di ½ di piena proprietà e a [REDACTED] la quota di ½ di piena proprietà del compendio immobiliare sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di Denunciata Successione del 28.04.2009 rep. 274/167 da [REDACTED] per diritti di quota pari a 1/1 di piena proprietà.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva che, **l'Accettazione Tacita di Eredità** del notaio Ghiliberti del 21.06.2011 rep. 81396/11478 a favore di [REDACTED] per diritti di quota di ½ di piena proprietà, è **SOLO per l'immobile censito Catasto Fabbricati Foglio n. 20, part. n. 331 sub. 9** (Appartamento al piano primo) e contro [REDACTED] per diritti di quota di ½ di piena proprietà;

- a [REDACTED] per i diritti pari a quota 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio immobiliare pignorato, sono pervenuti per atto pubblico di Divisione del notaio Barbieri Umberto del 23.01.2002 rep. 37039, da [REDACTED] per i diritti di quota pari a 2/36 di Nuda proprietà e per diritti pari a quota di 4/36 di piena proprietà in regime di [REDACTED], [REDACTED] per i diritti di quota pari a 2/36 di Usufrutto e per diritti pari a 30/36 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE

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

- Nulla Osta per esecuzione dei lavori pratica n. 99 del 02.08.1963, per la costruzione di una casa di civile abitazione con negozio (ampliamento e sopraelevazione) con relativa autorizzazione dell'abitabilità pratica n. 30 del 09.09.1965;

Per suddetta pratica non si sono reperiti i disegni.

- Pratica di costruzione edile n. 115 del 1974; Denuncia di opere edili per il rilascio licenza di costruzione, in cui il progetto prevedeva la modifica di ripartizioni interne e costruzione di una scala ed altro ancora. Per detta pratica, non è stata rilasciata autorizzazione edilizia, le modifiche non sono state realizzate, pertanto, la rappresentazione grafica delle tramezze



interne di colorazione rossa, dell'appartamento al piano primo, è corrispondente allo stato attuale.

-Concessione per eseguire attività edilizia n. 3 del 07.04.1982, per ampliamento esercizio commerciale al piano terra;

-e relativa Autorizzazione di abitabilità-agibilità del 26.05.1982.

(si vedano allegati n. 10-14)

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica

Il Comune di Castelnovo Bariano (RO); CERTIFICA

Che il terreno sito in Comune di Castelnovo Bariano (RO), via Municipale, censuriamente distinto al foglio n. 20, particelle n. 331 e 113 ricade in "Zona residenziale di completamento B" con le disposizioni di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi.

(vedasi allegato n. 15)

Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche

Il compendio immobiliare pignorato si trova a Castelnovo Bariano (RO) in via Municipale, 193, in centro al paese.

Le unità immobiliari pignorate, hanno tipologie di costruzioni dell'epoca, anche se durante il sopralluogo dello scrivente stimatore l'appartamento al piano primo, dava l'idea di essere in uno stato di abbandono.

All'interno dell'appartamento, mancano alcune placche degli interruttori ed alcuni fili elettrici sono fuori dal muro.

I serramenti esterni sia dell'unità al piano terra che al piano primo, sono dell'epoca, solo alcune finestre del soggiorno dell'appartamento hanno il vetro-camera.

I serramenti interni di tutte le unità, sono dell'epoca.

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

L'appartamento al piano primo, ha riscaldamento è autonomo con caldaia interna nell'antibagno.

Mentre il negozio ed il magazzino al piano terra, NON hanno riscaldamento.

Inoltre il negozio, non ha neppure il servizio, ma il conduttore attuale, usufruisce del servizio presente nel magazzino che è direttamente comunicante.



Infine si precisa, che vi è una promiscuità riguardante l'impiantistica, in quanto il contatore elettrico seppur indipendente dell'appartamento al piano primo, si trova all'interno del magazzino al piano terra, mentre i contatori del gas si trovano sotto la scala esterna.

Nel complesso il compendio immobiliare pignorato, ha necessità di un radicale intervento di ristrutturazione interna ed esterna sia per quanto riguarda l'impiantistica che le finiture interne e d esterne, oltre alla verifica della buona funzionalità di tutta l'impiantistica.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

a. 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;
- la sua poca area scoperta che è in comune tra appartamento, negozio, magazzino e altro fabbricato pericolante;
- l'insieme delle promiscuità di passaggio e di affaccio delle diverse unità immobiliari;
- ed infine la mancanza di un garage.

Inoltre si è tenuto conto anche:

- che l'appartamento al piano primo, si presenta in uno stato di abbandono;
- presenza di evidenti grandi infiltrazioni e tracce di muffa umidità e condensa in diversi punti dell'immobile sia al soffitto che alle pareti;
- la presenza di leggere fessurazioni alle pareti;
- nello scoperto esterno sull'angolo posto a Sud-Est, vi è una vasca Imhoff, da smaltire;
- nello scoperto esterno sempre sull'angolo posto a Sud-Est, nello stato di fatto il confine del giardino sborda leggermente rispetto a quanto riportato sia nell'elaborato planimetrico che nell'estratto di mappa;
- il contatore dell'energia elettrica dell'appartamento, risulta essere nei locali interni del magazzino al piano terra;
- la stanza lavorazione -forno, ha una porta che si affaccia sul cortile interno, sul quale si affaccia anche parte dell'immobile lotto n. 2, porzione di fabbricato pericolante, determinando quindi una forte promiscuità;
- il negozio non ha servizio proprio;



-il negozio ha l'ingresso e le vetrine che si affacciano sul cortile non recintato sul fronte strada, sul quale si affaccia anche parte dell'immobile lotto n. 2, pericolante, determinando quindi una forte promiscuità;

-il negozio non ha parcheggio privato dedicato;

-oltre che la necessità di verifica della buona funzionalità di tutta l'impiantistica, e dei necessari interventi edilizi per una totale ristrutturazione di tutti gli ambienti.

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

b. Fonti di informazione

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

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.

c. Valutazione corpi

Ambienti	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione Appartamento al piano primo	Circa 139,40 mq	1,00	139,40 mq
Poggiolo	Circa 13,64 mq	0,33	4,50 mq
Totale mq comm. Appartamento al piano primo			143,90 Mq
Negozio	Circa 60,00 mq	1,00	60,00 mq
Magazzino-Lavorazione	Circa 94,31 mq	1,00	94,31 mq
Totale mq comm. Negozio-Magazzino			154,31 Mq

In base alle considerazioni sopra espone, lo stimatore determina un valore a mq commerciale per il LOTTO N. 1 considerandolo come se fosse LIBERO, in buono stato e senza criticità;

-appartamento al piano primo, pari a 600,00 € /mq,

pertanto risulta che: $143,90 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 86.340,00$

-negozio-magazzino al piano terra, pari a 550,00 € /mq,

pertanto risulta che: $154,31 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 84.870,50$

Dalla somma dei valori parziali si ha un valore complessivo arrotondato pari a;

€ 171.000,00



d. 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, B, C, D, I, riguardanti gli interventi edilizi necessari lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 20%	-€ 34.200,00
Per le criticità descritte ai punti, E, F, riguardanti le criticità catastali che da progetto che sono da regolarizzare, lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 10%	-€ 17.100,00
Per le criticità descritte al punto G, riguardante la necessità di demolire e trasportare a discarica specializzata i materiali di risulta, per le quali lo scrivente stimatore decurta forfettariamente una somma pari a € 1.000,00	-€ 1.000,00
Per le criticità descritte ai punti, M, O, P, riguardanti le varie promiscuità tra le unità immobiliari, lo scrivente stimatore decurta una somma pari al 10%	-€ 17.100,00

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per il Lotto n. 1, un valore di stima pari a € 101.600,00

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 per una somma di € 101.600,00	-€ 15.240,00
---	--------------

e. Prezzo base d'asta del solo LOTTO N.1

Valore dell'intero del Lotto n.1, al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace, considerando che al momento della vendita:

- l'appartamento al piano primo sia libero;
- il negozio e magazzino siano liberi.

Per un valore arrotondato pari a; € 86.000,00

Se invece al momento della vendita il negozio-magazzino risulta essere ancora locato, allora al valore precedentemente stimato si dovrà effettuare una ulteriore decurtazione pari al 20%, pertanto il valore finale sarà arrotondato è pari a;

€ 69.000,00



Rovigo, il 21.11.2023

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

INTEGRAZIONE N.1

(correzioni, aggiornamenti visure e atti di provenienza)

In base all'elaborato peritale di stima con data 21.11.2023, con la presente integrazione, lo scrivente stimatore corregge e specifica per estrema chiarezza alcuni punti della precedente perizia, inoltre integra la relazione, con l'aggiornamento delle visure attualmente presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliare ed infine allega gli atti di provenienza del compendio immobiliare pignorato.

Riguardo a quanto riportato a pagina 3, riga 3-4-5, al posto di:

“per l' immobile appartenente alla procedura e.i. 212-22 riunita alla e.i. 3-2021 e censito;

Comune di Castelnovo Bariano (RO), Catasto Fabbricati:

Foglio, n. 20, part. n. 113, sub. 6, P.T+1”,

si corregge in:

“per l' immobile appartenente alla procedura e.i. 3-2021 e censito;

Comune di Castelnovo Bariano (RO), Catasto Fabbricati:

Foglio, n. 20, part. n. 331, sub. 9”.

Riguardo a quanto riportato a pagina 5-6-7, nel paragrafo delle criticità, al posto di:

“Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha rilevato che ... aveva le seguenti criticità”

si corregge in:

“Durante i sopralluoghi lo scrivente stimatore, ha rilevato che ... aveva le seguenti criticità”.

Riguardo a quanto riportato a pagina 15, dopo le righe dalla 2 alla 5, che riportano quanto segue:



“L’attuale proprietario del compendio immobiliare pignorato è:

-a [REDACTED] la quota di ½ di proprietà in regime di [REDACTED] il compendio immobiliare pignorato, è pervenuto per atto pubblico notarile di Donazione Accettata del notaio Tortora del 24.09.2009 rep. 22241/6120 da [REDACTED]”;

si deve aggiungere che;

“l’altra quota pari ad ½ di piena proprietà, deriva dal successione per morte del [REDACTED] [REDACTED]. Pertanto attualmente l’esecutata [REDACTED] è proprietaria del compendio immobiliare pignorato, per quota di proprietà pari a di 1/1”.

Inoltre con la presente integrazione, lo scrivente stimatore, allega:

-le visure aggiornate (alla data 07.12.2023) effettuate alla Cons. Reg. Imm.ri che riguardano l’esecutata [REDACTED] e gli immobili pignorati, evidenziando che le stesse, sono rimaste invariate rispetto a quelle già allegate nel precedente elaborato peritale; ed infine allega 4 atti di provenienza, nello specifico;

-l’atto di compravendita del notaio Umberto Barbieri del 30.10.2000 rep.35137-7612, [REDACTED] acquista da [REDACTED] e [REDACTED], le quote pari a 4/36 piena proprietà e 2/36 di nuda proprietà del compendio immobiliare pignorato;

-l’atto di divisione del notaio Umberto Barbieri del 23.01.2002 rep.37039-8150, [REDACTED] e [REDACTED] decidono di sciogliere la comunione degli immobili di cui al compendio immobiliare pignorato;

-l’atto in cui in virtù di donazione accettata del notaio Federico Tortora del 24.09.2009 rep.22241-6120, [REDACTED] in regime di [REDACTED] accetta e acquista da [REDACTED], la quota di comproprietà di ½ di tutto il compendio immobiliare pignorato, che per effetto di tale atto [REDACTED], ne diviene piena proprietaria;

-l’atto in cui in virtù di accettazione tacita di eredità redatta dal notaio Giuseppe Chiliberti del 21.06.2011, rep. 81396-11478, per morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] a favore di [REDACTED] a e [REDACTED], per quota ciascuno di ½, per il solo immobile censito Castelnuovo Bariano (RO) Catasto Fabbricati Fg n. 20 Part..n. 331 sub. 9.

Si precisa infine che come riportato nel precedente elaborato peritale che, vi è anche;

-la costituzione di Fondo Patrimoniale redatto dal notaio Berlino Claudio del 03.08.2011 n. rep. 28085/17195, a favore di [REDACTED] per quota 1/2 di proprietà in regime di [REDACTED] [REDACTED] per quota di ½ di proprietà in regime di [REDACTED]



beni, contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà in regime di [REDACTED]
dei seguenti beni immobili; Comune di Castelnovo Bariano (RO); Catasto Fabbricati;
-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 5, graffato con part. n. 331, sub. 4 e part. 331 sub. 5,
-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 6.

Rovigo, il 19.12.2023

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

INTEGRAZIONE N.2

(aggiornamenti visure e atti di Accettazione Tacita Eredità)

PREMESSA

All'udienza del 22.12.2023, il Giudice Dott. Pesoli:

-onerava il creditore procedente dell'integrazione della continuità delle trascrizioni mediante trascrizione degli atti disponibili;

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

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

***ANNOTAZIONE** presentata il 28.02.2024, Reg. Part. 249, Reg. Gen. 1623, Tipo Atto; 0725- RESTRIZIONE BENI:

-10563-7681 del 15.12.2022, in cui con atto giudiziario del 14.11.2022 n. rep. 2362, con atto di verbale di pignoramento immobili a favore di AMCO Management Company SpA e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni immobili;

Unità Negoziale N.1; Comune di Castelnovo Bariano (RO) Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 20, part n. 331, sub. 5.

-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 5, graffato con part n. 331, sub. 4,

-Foglio n. 20, part n. 113, sub. 6.

Trascrizione

*643-480 del 26.01.2024, atto notarile pubblico, del notaio Chiliberti Giuseppe del 21.06.2011 rep. 81396-11478:



Atto per causa di morte, **Accettazione Tacita di Eredità**, a favore di [REDACTED] per le unita negoziale n. 1 e n. 2 entrambe per quote di ½, e contro [REDACTED] per le unita negoziale n. 1 e n. 2 entrambe per quote di ½, relativa ai seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Castelnovo Bariano (RO) Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 331, sub. 9

Unità Negoziale n.2:

Comune di Castelnovo Bariano (RO)

- Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 113, sub. 5 graffata con part. n. 331 sub. 4,
- Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 113, sub. 6
- Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 331, sub. 5

Trascrizione

***644-481 del 26.01.2024**, atto notarile pubblico, del notaio Tortora Federico del 24.09.2009 rep. 22241-6120: Atto per causa di morte, **Accettazione Tacita di Eredità**, a favore di [REDACTED] per unita negoziale n. 1 per quote di ½, e contro [REDACTED] per unita negoziale n. 1, per quote di ½, relativa ai seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Castelnovo Bariano (RO)

- Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 113, sub. 5 graffata con part. n. 331 sub. 4,
- Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 113, sub. 6
- Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 331, sub. 5

Trascrizione

***3296-2431 del 19.04.2024**, atto notarile pubblico, del notaio Tortora Federico del 24.09.2009 rep. 22241-6120: Atto per causa di morte, **Accettazione Tacita di Eredità**, a favore di [REDACTED] per unita negoziale n. 1 e n. 2 per quote di ½, e contro [REDACTED] per unita negoziale n. 1 e n. 2, per quote di ½, relativa ai seguenti beni:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Castelnovo Bariano (RO)

- Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 113, sub. 5 graffata con part. n. 331 sub. 4,
- Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 113, sub. 6
- Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 331, sub. 5



Unità Negoziale n.2:

Comune di Castelnovo Bariano (RO)

-Catasto Fabbricati; Foglio n. 20, part. n. 331, sub. 9.

Rovigo, il 07.06.2024

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

-documentazione fotografica,

-documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 08.05.2023

-documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie ed elaborato planimetrico Catasto fabbricati)

-documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica),

-atti di provenienza,

-Visure aggiornate alla data 28.05.2024, con le accettazioni tacite eredità.

