

Geom. Paolo Tumminello

STUDIO CONSULENZE E PROGETTI

45034 - Canaro (RO) - Piazza XX Settembre, 160 – tel. e fax 0425 440086, cellulare 333 / 5975139

Posta internet: paolotummi@gmail.com Pec: paolo.tumminello@geopec.it

C.F. TMM PLA 58B28 H620A Partita I.V.A.00701850299

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CONDOMINIO LETIZIA

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 66/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. MARCO PESOLI

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI del 29/02/2024 ALLA PERIZIA DEPOSITATA
DALL'AVV MASSIMO BOTTER PER CONTO DELLA BCC NPLS S.R.L. E
DALL'AVV. MAURO BOCCATO PER CONTO DEL CONDOMINIO LETIZIA.**

***1) OSSERVAZIONI ALLA CTU PER CONTO DI BCC NPLS 2020 S.R.L. PRESENTATE
DALL'AVV. MASSIMO BOTTER***

Osservazione	Risposta del CTU
<p>Non si condivide l'affermazione del CTU, secondo cui: "Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone di locazione è appropriato e corrisponde alle quotazioni medie della zona..". Tale affermazione, infatti, non è documentata, per cui si chiede al CTU di fornire prova della non viltà del canone, ritenendo, al contrario, l'esponente tale canone vile, tenuto conto anche della circostanza che si tratta di affitto breve.</p>	<p>Premesso che si tratta di canone di locazione liberamente pattuito dalle parti con contratto di locazione in data precedente al pignoramento immobiliare, si conferma il dato della perizia. Per una semplice verifica sommaria del dato con quanto pubblicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla zona specifica Valori OMI 2023/1 Comune ROVIGO Zona OMI C1/Semicentrale/CENTRO CITTADINO E QUARTIERI</p> <p>Il dato della redditività espresso in €/(mq mese) per le abitazioni di tipo economico attuale è compreso tra 2,8 e 3,8.</p> <p>Nello specifico considerata la superficie convenzionale dell'immobile secondo il dettato del DPR 138/1998 (appartamento e box) è pari a mq 82,95, il canone di locazione pari a 300 Euro mensili dà come redditività: $300/82,95 = 3,621 \text{ €/(mq mese)}$, vicino al massimo della forbice data dall'Osservatorio OMI.</p> <p>C'è inoltre da dire che l'immobile oggetto della perizia pur non essendo inserito in zona degradata, non è nemmeno tra le zone maggiormente richieste di Rovigo.</p> <p>Inoltre l'appartamento è inserito in edificio di circa quarant'anni di età, non risultano interventi</p>



Osservazione	Risposta del CTU
	<p>di manutenzione straordinaria o ristrutturazione e inoltre è arredato solo per la presenza di una cucina e un armadio.</p> <p>Non vi sono ad esempio letti , i materassi sono appoggiati sui pavimenti , i sanitari del bagno sono da sostituire.</p> <p>Per esperienze personali posso affermare il canone di locazione dell'appartamento non è da considerarsi "vile".</p> <p>Ad ulteriore verifica ho interpellato un agente immobiliare di Rovigo che mi ha confermato che il canone è in linea con quanto è accaduto negli ultimi due anni in appartamenti assimilabili a quello in oggetto, compresi sia nello stesso edificio sia in analoghi edifici vicini.</p>
<p>Nemmeno si condivide la seguente decurtazione operata dal CTU: "Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 5.043,38. A prescindere dalla circostanza che gli oneri condominiali non versati non si ritiene concorrano alla stima dell'immobile, in ogni caso rileverebbero solo gli ultimi due anni, che devono essere adeguatamente indicati. Risultano oneri nel 2024 per Euro 752,94, per cui detrarre l'importi di Euro 5.043,38 non appare corretto.</p>	<p>Nello specifico sono d'accordo con l'Avv. Botter e con la presente rettifico il dato comunicato in perizia.</p> <p>Dai prospetti forniti dall'amministrazione del condominio le quote condominiali maturate nell'ultimo biennio sono le seguenti:</p> <p>Gestione 2022: Euro 704,37 Gestione 2023: Euro 752,94 Sommano Euro 1457,31</p> <p>Pertanto provvedo nel seguito a rettificare il dato di perizia.</p>

Osservazioni dell'Avv. Mauro Boccato per conto del condominio Letizia

Osservazione	Risposta del CTU
<p>Premesso che gli immobili oggetto di pignoramento rientrano nel regime di edilizia agevolata (art. 35 Legge 865/71) per i quali il comma 376 dell'art. 1, legge 178/2020 impone al creditore procedente di effettuare formale comunicazione circa il procedimento in corso al Comune di Rovigo e all'ente erogatore del finanziamento;</p>	<p>Il comune è stato avvisato della procedura e a pag. 15 della perizia depositata è precisato :<i>"nello specifico agli atti e' presente la notifica della procedura esecutiva fatta al comune di Rovigo in data 08/11/2023"</i>.</p>
<p>che per ciò che attiene all'ente erogatore del finanziamento si rappresenta quando segue: a.nel rogito 23.12.2002 (Notaio Paolo Merlo, rep.n. 77354, racc.n. 13867; allegato 6 alla CTU), con il quale l'odierno pignorato ha acquistato il bene dai signori [REDACTED] e [REDACTED] si legge: "Le parti precisano</p>	<p>Infatti con Domanda di annotazione Registro generale n. 10505 Registro particolare n. 1561 Presentazione n. 43 del 14/11/2002 riferita alla SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 21/10/2002 Numero di repertorio 39447 Notaio CASTELLANI PIETRO Codice fiscale CST PTR</p>



Osservazione	Risposta del CTU
<p>che in dipendenza dell'estinzione della quota di spettanza del mutuo regionale, già garantito ipotecariamente sui beni in oggetto, sono venuti meno gli obblighi di sussistenza negli acquirenti dei requisiti soggettivi richiesti dalle vigenti leggi in materia di edilizia agevolata" (pag. 70 CTU);</p>	<p>63C03 H620 I Sede ROVIGO (RO), ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI Altri dati Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 164 del 24/02/1983 A favore (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO DELLE VENEZIE Sede VERONA (VR) Codice fiscale 00390840239 Contro (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L. RODIGINA PER LE CASE ECONOMICHE E POPOLARI Sede ROVIGO (RO) Codice fiscale 00201150299 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SONO STATI SOTTRATTI DALL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO A) GLI IMMOBILI IN PROPRIETA SUPERFICIARIA CENSITI NEL NCEU AL FOGLIO 16 MAPP.1140 SUB.59 E 25.</p> <p>Non sono state indicate in perizia altre limitazioni o iscrizioni perché inesistenti e si conferma dunque quanto già indicato relativo alla storia ipotecaria dell'immobile . Allego la nota dell'annotazione citata.</p>
<p>a) che il CTU valuti le informazioni di cui ai punti da 1 a 5, al fine di eventuali possibili approfondimenti e valuti altresì l'opportunità di inserire nella perizia lo svolgimento dell'attività di notificazione svolta verso Unicredit Banca s.p.a.;</p> <p>b)che il CTU valuti le indicazioni di cui ai punti da 6 a7 e valuti l'opportunità di integrare/variare la sua perizia sul punto.</p>	<p>L'avvocato Boccato ha correttamente avvisato le parti , il Comune di Rovigo e i creditori iscritti, la documentazione è agli atti.</p>
<p>Contratto di locazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che il CTU nella sua perizia indica come prima data utile per comunicare la disdetta del contratto di locazione in essere il 1°/03/2024; - che tale indicazione appare erranea in quanto trattandosi di contratto di locazione ex legge 431/1998, art. 2, comma 3 (cosiddetti contratti 3+2) la prima possibilità di dare disdetta per il 	<p>Dal contratto di locazione allegato alla perizia:</p> <p><i>"1- Il contratto è stipulato per la durata di anni 2 (due) dal 09. 11.2022 al 09.11.2024 e si intenderà rinnovato per altri 2 (due) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi, a mezzo di raccomandata, al conduttore disdetta del contratto motivata, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 , da</i></p>



Osservazione	Risposta del CTU
locatore è allo scadere del quinquennio, con comunicazione da fare pervenire 6 mesi prima della scadenza (salvo i casi eccezionali di cui all'art. 3 del medesimo testo normativo).	<p>recapitarsi a mezzo raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato- almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.</p> <p>2 - Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.</p> <p>In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni”.</p> <p>Poiché la prima scadenza è il 09/11/2024 confermo il dato della perizia dove viene semplicemente riportato che potrà essere inviata già da adesso la comunicazione di cessazione della locazione alla prima scadenza.</p>

Correzione delle detrazioni della perizia in seguito all'errata indicazione delle quote condominiali non pagate

Nella perizia depositata è stato erroneamente detratto tutto il debito delle quote condominiali non parate dal proprietario, con la presente viene corretto il dato perché potranno essere richieste all'acquirente dell'immobile solo le rate scadute delle spese condominiali dell'ultimo biennio, pertanto la correzione della relazione peritale è la seguente:

da pagina 24 della relazione:

Descrizione	Importi (€)
Valore dell'appartamento e posto auto come da perizia	45.726,19
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%)	-6.858,93
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-1.457,31



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	0,00
Giudizio di comoda divisibilità : L'immobile non è comodamente divisibile.	
8.5 Prezzo base d'asta del lotto: Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	37.409,95
In cifra tonda	37.500,00

Canaro, 13/03/2024

Geom. Paolo Tumminello
(firma digitale)



Ispezione telematica

Motivazione incarico ctu n. T1 207608 del 13/03/2024
Inizio ispezione 13/03/2024 13:11:56
Richiedente TMMPLA per conto di 80006010294 Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 10505
Registro particolare n. 1561 Presentazione n. 43 del 14/11/2002

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 21/10/2002 Numero di repertorio 39447
Notaio CASTELLANI PIETRO Codice fiscale CST PTR 63C03 H620 I
Sede ROVIGO (RO)

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE
Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Altri dati

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 164 del 24/02/1983

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana RO Foglio 16 Particella 1140 Subalterno 59
Natura X - FABBRICATO Consistenza -

Immobile n. 2
Comune H620 - ROVIGO (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana RO Foglio 16 Particella 1140 Subalterno 25
Natura X - FABBRICATO Consistenza -



Ispezione telematica

Motivazione incarico ctu	n. T1 207608 del 13/03/2024
	Inizio ispezione 13/03/2024 13:11:56
Richiedente TMMPLA per conto di 80006010294	Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n.	10505		
Registro particolare n.	1561	Presentazione n. 43	del 14/11/2002

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO DELLE VENEZIE
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 00390840239

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L. RODIGINA PER LE CASE ECONOMICHE E POPOLARI
Sede ROVIGO (RO)
Codice fiscale 00201150299

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SONO STATI SOTTRATTI DALL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO A) GLI IMMOBILI IN PROPRIETA SUPERFICIARIA CENSITI NEL NCEU AL FOGLIO 16 MAPP.1140 SUB.59 E 25.

