

TRIBUNALE DI ROVIGO

CANCELLERIA ESECUZIONI
ESEC. N. 229/2022

**PROMOSSA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

INCARICO COD. CTU 664



**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI
DI APPARTAMENTO AL P.1 IN COMPLESSO
RESIDENZIALE "RESIDENCE GAZEBO BLU"
VIA PO 22, IN COMUNE DI TAGLIO DI PO**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
12/06/23	Geom. Targa Federica

REVISIONE A SEGUITO INTEGRAZIONE PIGNORAMENTO

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
1	11/03/24	Ing. Moro Enrico	

G.E.: DOTT. PESOLI MARCO
CUSTODE E DELEGATO VENDITA: DOTT.SSA SILVIA MENON

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **229/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/07/2023 ore 10,15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PESOLI MARCO**

Custode Giudiziario e delegato alla Vendita: **Dott.ssa MENON SILVIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI
DI APPARTAMENTO AL P.1 IN COMPLESSO
RESIDENZIALE "RESIDENCE GAZEBO BLU"
VIA PO 22, IN COMUNE DI TAGLIO DI PO**

REVISIONE A SEGUITO INTEGRAZIONE PIGNORAMENTO

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 INTERA DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq catastali 42, in complesso residenziale denominato "RESIDENCE GAZEBO BLU", in via Po 22, zona semicentrale del Comune di Taglio di Po.

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione [A2]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI TAGLIO DI PO sezione censuaria TAGLIO DI PO

✓ **foglio TP 16 particella 814 subalterno 9,**

Classamento: Rendita: Euro 161,39

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani Indirizzo: VIA PO n. 21 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 42 m2 Totale escluse aree scoperte: 42 m2

Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale ai sensi dell'art.1117 del C.C. :

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI TAGLIO DI PO sezione censuaria TAGLIO DI PO

✓ **foglio TP 16 particella 814 subalterno 5, B.C.N.C. AI SUB. 4-6-7-9 (CAMMINAMENTO)**

si evidenziano anomalie dal punto di vista degli elaborati grafici catastali in particolare nell'elaborato che risulta poco chiaro.

Quota di comproprietà pari a 17,41/10009 sulle parti comuni ivi compresa l'area scoperta che da via Po dà accesso all'intero complesso imm.re censita al Catasto terreni del Comune di Taglio di Po

✓ **foglio 16 particella 824 ENTE URBANO DI MQ.1615**

✓ **foglio 16 particella 808 Ente Urbano di mq 30**

✓ **foglio 16 particella 19 di mq 420**

CATASTO TERRENI

COMUNE DI TAGLIO DI PO sezione censuaria TAGLIO DI PO

✓ **foglio 16 particella 814 ENTE URBANO DI MQ.147**

Confini intero lotto:

Nord, est, ovest: mappale 824

sud 814 sub 6

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da [REDACTED] senza nessun titolo

Non risultano contratti in essere

3. Altre informazioni

Si evidenzia che l'ingresso al complesso residenziale avviene dalla via comunale Po attraverso aree adibite a marciapiede, aree a verde e parcheggi mappali 19, 824 e 808, **oggetto di integrazione di pignoramento.**

3. Prezzo

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq catastali 42, in complesso residenziale denominato "RESIDENCE GAZEBO BLU", in via Po 22 zona semicentrale del Comune di Taglio di Po.

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 30.345

Valore che si arrotonda ad: € 30.500,00

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. **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 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 redige 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 precedente 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 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 insolite (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.

Beni in TAGLIO DI PO
Via PO 22

Lotto: UNICO

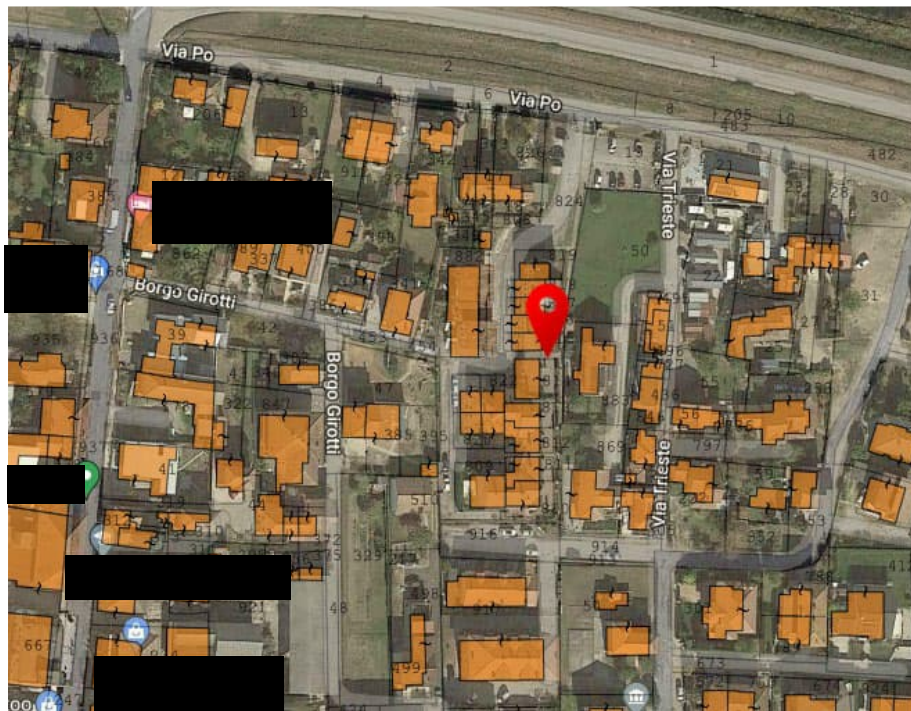
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq catastali 42, in complesso residenziale denominato "RESIDENCE GAZEBO BLU", in via Po 22 zona semicentrale del Comune di Taglio di Po.

Estratto immagine Google Maps



Estratto da STIMATRIX A.D.E.



Identificativo corpo: A.

Appartamento al piano 1, via Porta Po 22, Taglio di Po

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di Piena Proprieta' per 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI TAGLIO DI PO sezione censuaria TAGLIO DI PO

✓ **foglio TP 16 particella 814 subalterno 9,**

Classamento: Rendita: Euro 161,39

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani Indirizzo: VIA PO n. 21 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 42 m2 Totale escluse aree scoperte: 42 m2

Derivante da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/07/1996 Pratica n. 43774 in atti dal 11/04/2000
- UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2903.1/1996)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/02/2003 Pratica n. 14465 in atti dal 06/02/2003
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1061.1/2003)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/04/2004 Pratica n. RO0037219 in atti dal 19/04/2004
- UFFICIOABITAZIONE (n. 1612.1/2004)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2019 Pratica n. RO0060607 in atti dal 30/10/2019
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29593.1/2019)

Piano primo

PIANTA PIANO PRIMO

H.m. = 2,90 mt.



Planimetria mapp. 814 sub 9 riprodotta non in scala

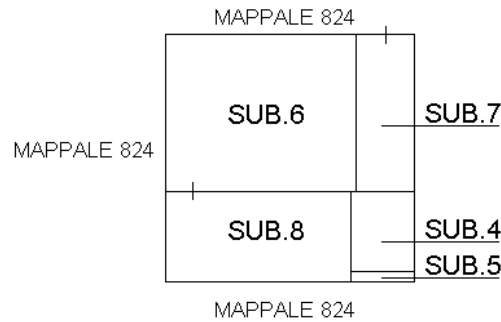
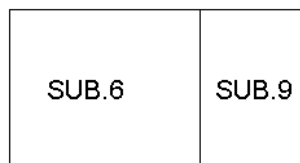
Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale ai sensi dell'art.1117 del C.C. :

Categoria: BENE COMUNE NON CENSIBILE

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI TAGLIO DI PO sezione censuaria TAGLIO DI PO

✓ foglio TP 16 particella 814 subalterno 5, B.C.N.C. AI SUB. 4-6-7-9 (CAMMINAMENTO)

elaborato planimetrico**PIANO TERRA****PIANO PRIMO****ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
TAGLIO DI PO	TP	16	814			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO
4	VIA PO		T			AREA URBANA
5	VIA PO		T			B.C.N.C. AI SUB. 4-6-7-9 (CAMMINAMENTO)
6	VIA PO		T-1			ABITAZIONE
7	VIA PO		T			RIMESSA
8	VIA PO		T			B.C.N.C. AI SUB.6-7 (CORTE)
9	VIA PO		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Categoria:

Quota di comproprietà pari a 17,41/10009 sulle parti comuni ivi compresa l'area scoperta che da via Po dà accesso all'intero complesso imm.re censita al Catasto terreni del Comune di Taglio di Po

- ✓ foglio 16 particella 824 Ente urbano di mq.1615
- ✓ foglio 16 particella 808 Ente Urbano di mq. 30
- ✓ foglio 16 particella 19 di mq 420

sud 814 sub 6

Conformità catastale: si evidenziano anomalie dal punto di vista degli elaborati grafici catastali, in particolare nell'elaborato planimetrico che risulta poco chiaro

dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi il sottoscritto CTU ha potuto verificare che l'unità immobiliare corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale rilasciata con l'ultimo aggiornamento avvenuto nel 2004.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq catastali 42, in complesso residenziale denominato "RESIDENCE GAZEBO BLU", in via Po 22 zona semicentrale del Comune di Taglio di Po

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale

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

Caratteristiche zone limitrofe: urbane

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da [REDACTED] senza titolo da [REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta mail-pec all'ufficio Anagrafe del comune di Taglio di Po per la richiesta del certificato storico di residenza, che si allega al punto : 5)Allegati

Non risultano contratti 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 **22/05/2023** presso la Conservatoria di CHIOGGIA non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

non ne risultano di trascritte nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2010 - Registro Particolare 557 Registro Generale 2888** Pubblico ufficiale GABINIO CLAUDIO Repertorio 184757/20549 del 21/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. sede Roma CF: 09339391006 contro [REDACTED]

Importo totale € 130.000,00 importo capitale € 65.000,00

-ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2020 - Registro Particolare 634 Registro Generale 4493 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1407 del 15/05/2016 IPO-TECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Importo totale € 40.000,00 importo capitale € 18.001,00

4.2.2 Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2018 - Registro Particolare 1868 Registro Generale 2610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO - UNEP Repertorio 1259 del 19/04/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di VELA OBG SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04514090267 contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/2018 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 4974 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO - UNEP Repertorio 2559 del 30/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di VELA OBG SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04514090267 contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2022 - Registro Particolare 5685 Registro Generale 7817 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO - UNEP Repertorio 2391 del 15/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di VELA OBG SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04514090267 contro [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 04-12-2023 al n. 6791 del registro generale e al n. 5111 del registro particolare, Tribunale di Rovigo – Unep di Rovigo del 31-10-2023, rep. 2479, a favore Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma cf. 09339391006a carico di [REDACTED], titolare della quota di 17,41/1000 piena proprietà.

Grava la quota di 17,41/1000 piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la stessa identificazione catastale . Si precisa che il pignoramento non colpisce specificatamente le parti comuni BCNC mappale 814 sub 5 e l'ente urbano mappale 814.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 11/03/2024 (allegata)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, di conseguenza non si conosce la classe energetica.

5.2 Altre informazioni condominiali

L'esecutata non ha fornito indicazioni relative all'amm.ne cond.le, per cui non si sono potute raccogliere indicazioni circa eventuali Spese insolute condominiali, **che però non si possono escludere.**

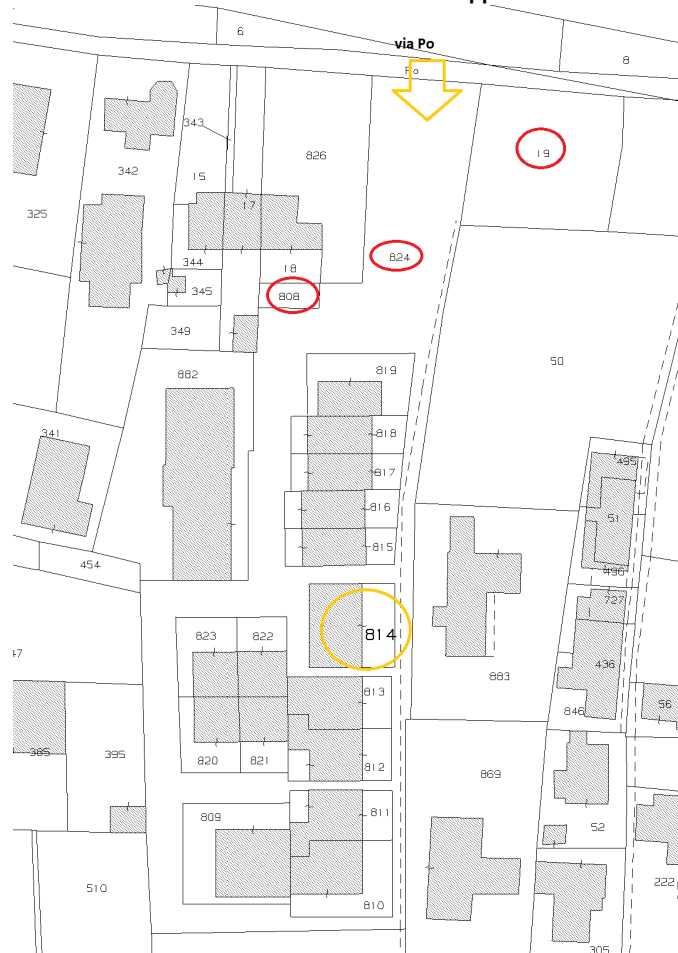
A norma dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ., all'aggiudicatario spettano solo i contributi relativi all'anno in corso alla data dell'aggiudicazione e quelli dell'anno precedente, ma non quelli più antichi.

Per anno in corso si fa riferimento all'anno di gestione ovvero di esercizio condominiale, non all'anno solare. non si hanno indicazioni di merito su eventuali crediti che potrebbero essere addebitati all'acquirente.

5.3 Altre informazioni

Si evidenzia che l'ingresso al complesso residenziale avviene dalla via comunale Po attraverso aree adibite a marciapiede, aree a verde e parcheggi mappali 19, 824 e 808, aree **oggetto di ultimo pignoramento ad integrazione**, censite quali unità autonome e non bcnc, come meglio riportato nell'atto di provenienza a cui TRASCRIZIONE del 10/05/2010 - Registro Particolare 1821 Registro Generale 2887 Pubblico ufficiale GABINIO CLAUDIO Repertorio 184756/20548 del 21/04/2010 come meglio riportato nel quadro D:

"NELLA VENDITA E' COMPRESA LA QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI A 17,41/1000 SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO CONDOMINIALE AI SENSI DEGLI ARTT.1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, IVI COMPRESA L'AREA SCOPERTA CHE DA VIA PO DA' ACCESSO ALL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE ADIBITA A STRADE, MARCIAPIEDE, VERDE E PARCHEGGI, CENSITA AL C ATASTO TERRENI AL FOGLIO 16 - N.824 ARE 16.15 - ENTE URBANO - N.808 ARE 0.30 - ENTE URBANO - N. 19 ARE 4.20 - RD.EURO 0,08 - RA. EURO 0,33. LA VENDITA E' FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE COMPRAVENDUTO ATTUALMENTE SI TROVA E COL TRASFERIMENTO NELLA PARTE ACQUIRENTE DI TUTTE LE RAGIONI, AZIONI E DIRITTI CHE AL VENDITORE COMPETONO SULL'IMMOBILE VENDUTO, SUE ADERENZE, SOVRASTANZE, PERTENZE, INFISSI, SEMINFISSI, USI, COMUNIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE E COME ESISTANO ED ABBIANO LEGALE RAGIONE DI ESISTERE. LA PARTE ACQUIRENTE DI OBBLIGA DI OSSERVARE E RISPETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CON ANNESSA TABELLA MILLESIMALE CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO FORMICOLA IN DATA 14 FEBBRAIO 1995 REP.N. 29.180.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Titolare Proprietario: proprietari ante ventennio al 07/10/1996

Titolare Proprietario: proprietari dal 12/07/1996

[Redacted]

Titolare Proprietario: proprietari dal 20/08/1996 al 21/04/2010

[Redacted]

Atto del 20/08/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO FORMICOLA Sede LOREO (RO) Repertorio n. 33491 – trascritto in data 28/08/1996 ai nn. 3867/2733

Titolare Proprietario: proprietari dal 21/04/2010 all'attualità

[Redacted]

Atto del 21/04/2010 Pubblico ufficiale GABINIO CLAUDIO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 184756 - COMPRAVENDITA trascritto a CHIOGGIA il 10/05/2010 ai nn. 2887/1821

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalle ricerche presso l'U.T. Com.le di Taglio Po, al fine di verificare la conformità urbanistica il tecnico dell'ufficio tecnico ha reperito le pratiche edilizie di seguito elencate:

Numero pratica: **C.E. 21/93 PROT. 13294/92**
 costruzione COMPLESSO RESIDENZIALE
 Rilascio 14/07/1993 C.E. 21/93

Numero pratica: **VARIANTE 98/95**
 Variante alla concessione edilizia n. 21/93

Rilascio 29/03/1996 prot. 8705/95 pratica 98/95

Numero pratica: **C.E. n.3**

Concessione edilizia a sanatoria per variazioni interne e prospettiche con cambio destinazione d'uso da abitazione ad ufficio

Rilascio 07/03/2003 prot. 10547/02

Agibilità 10/09/2003

Numero pratica: **D.I.A. prot. 3432 del 12/03/2004**

Modifica d'uso da ufficio ad abitazione senza opere

Agibilità 25/06/2004

7.1 Conformità edilizia:

Dall'analisi dei documenti prodotti dal U.T.Com.le con il confronto dei luoghi nel momento del sopralluoghi, l'immobile in oggetto risultava conforme rispetto alla situazione riportata sugli elaborati grafici rilasciati dall'U.T.Com.le.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;

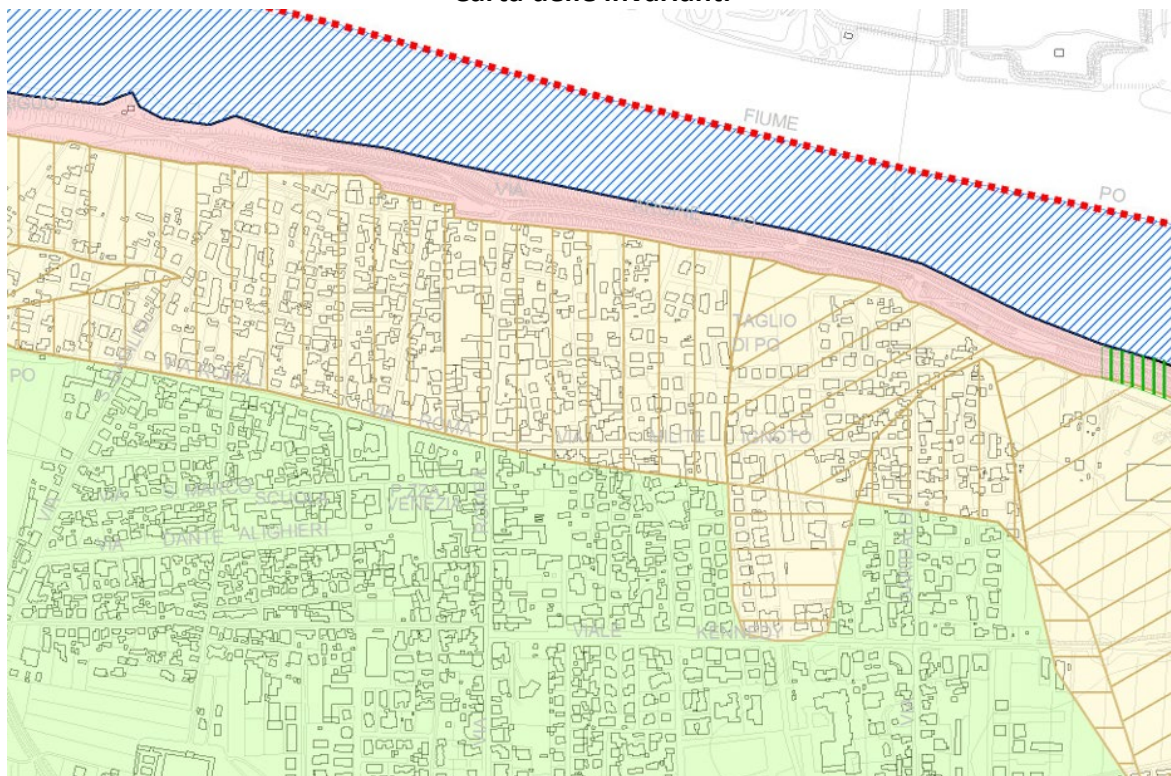
7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:



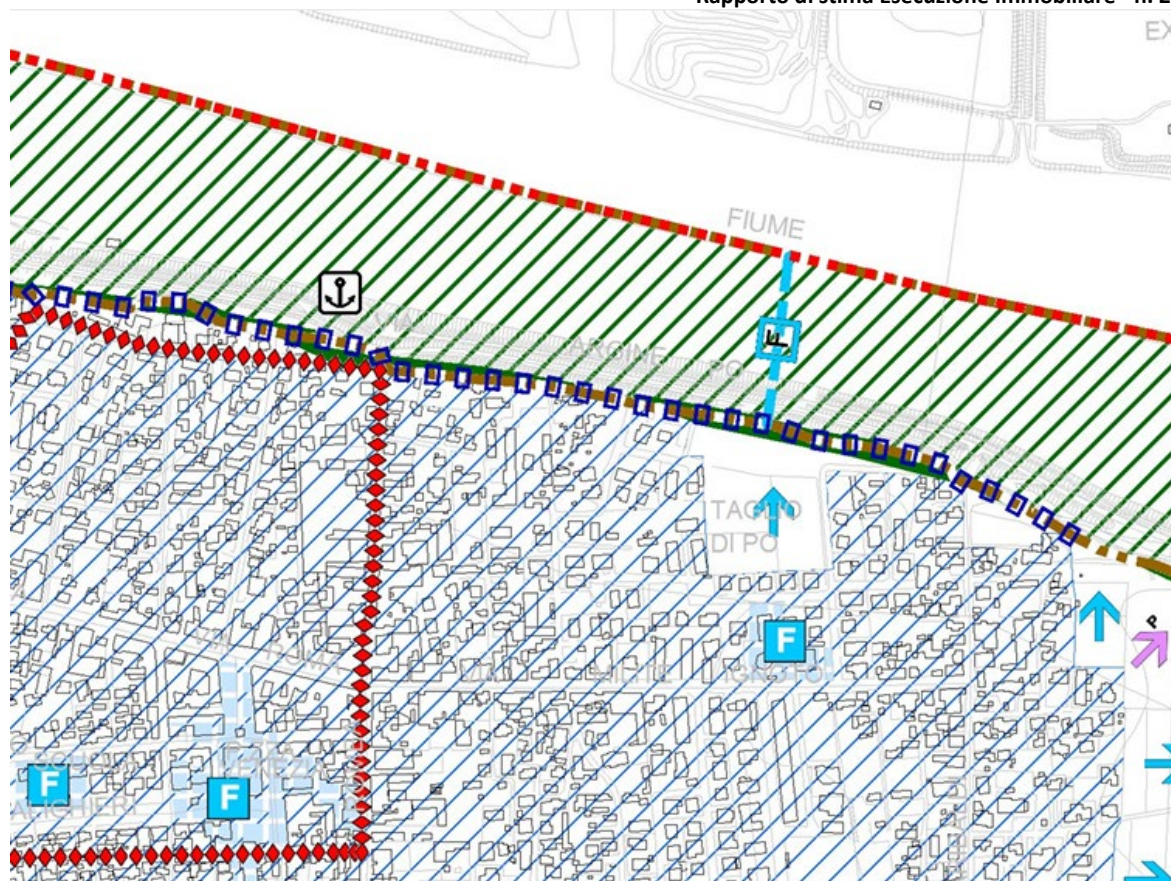
Vincolo paesaggistico: corsi d'acqua, e area a pericolosità idraulica



Carta delle invarianti



Carta delle fragilità: area idonea a condiz B



**Carta delle trasformabilità:
area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale**

Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto A

Trattasi di appartamento di mq.42 catastali, posto al piano primo di un complesso residenziale denominato " RESIDENCE GAZEBO BLU" sito in via Po 22, del comune di Taglio di Po. L'immobile è ubicato in zona semi-centrale rispetto il centro del paese, si presenta in medio stato.

DESCRIZIONE: l'appartamento è composto da 3 vani, ingresso-cucina, letto, bagno; in medio/buono stato di manutenzione. Pareti intonacate a civile

Interno con pavimenti in piastrelle di ceramica con giunto di dilatazione al centro, rivestimenti piastrelle nei bagni e cucine, serramenti in alluminio con vetrocamera, presente impianto di condizionamento, imp. Elettrici e termoidraulici apparentemente a norma (non si è visionata alcuna certificazione di conformità). Non sono presenti termosifoni e caldaia, attualmente senza utenza gas. C'è stufa a pallett. Vasca idromassaggio in bagno,

I locali inizialmente erano adibiti a balconi, successivamente chiusi (a seguito di regolari autorizzazioni urbanistiche) con strutture metalliche ad arco e solaio di copertura. I serramenti appaiono più ad uso balcone che appartamento, il tutto quindi si presenta anomalo come contesto.

TABELLA DELLE SUPERFICI

appartamento	mq	coef	sup.equiv
P.1	42,00	1,00	42,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la de-

finizione del valore unitario, il criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del coast approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite per appartamenti a Taglio di Po da ritenere Comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di appartamenti a Taglio i Po delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.373 eu/mq. Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare = $C_n * [1 - (t/n)]$

dove: C_n = costo a nuovo, t = vetustà, n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato finito (ultimi interventi) nel 2004, pertanto la vetustà è stimata di anni 19. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq = $1.373 \times (1 - 19/50) = 851 \text{ Eu/mq}$

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 Taglio di Po)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medie);
- la vetustà del fabbricato (anno 2003);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici normali per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (medie);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a. – chiusura di poggolo);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale consolidato);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (buona, trattandosi di appartam. di piccole dimensioni);

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.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, positive per posizione e funzionalità, con medie finiture buono stato manutentivo, ma negative per contesto e disposizione dei locali, si ritiene di applicare il valore sopra emerso, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

**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:
€ 850/mq abitazione**

Si evidenzia che la valorizzazione è considerata nel caso non emergano difficoltà o gravami relativi all'accesso all'unità, quindi nella ipotesi che comunque il condominio non si opponga al passaggio da/verso l'unità in oggetto, ipotesi che però non si è in grado di confermare a priori, nel caso non venga integrato in tal senso il pignoramento.

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Taglio di Po. 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 casa posta 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 abitabili senza interventi di ristrutturazione), si è quindi ricavato il valore medio, che si attesta attorno ai 1.060 €/mq. Poiché tale è il valore unitario della richiesta, ma il valore di mercato è definito come quello di equilibrio a cui si incontrano domanda ed offerta, come da indicazioni delle agenzie imm.ri della zona le compravendite solitamente avvengono a valori unitari che si assestano attorno all'85% del valore di richiesta. Si ottiene un valore unitario di mercato pari a circa 900 €/mq, molto prossimo a quanto calcolato con altro metodo, che pertanto si conferma.

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi: Valorizzazioni positive per costo di ricostruzione ragguagliato all'età, moltiplicato per valore area. Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

appartamento	mq	€/mq	valore
P.1	42,00	850	35.700

Si ottiene così un valore di mercato del bene pari **ad euro 35.700**

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 appartamento,

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Competenza, agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di piena proprietà

Corpo: A - Categoria: Abitazione [A2]

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 35.700**

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%), compresi eventuali problemi di accesso che eventuali addebiti di spese condominiali € - 5.355,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.345,00

Valore immobile che si arrotonda: € 30.500,00

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 11/03/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) documentazione comunale
- ALL.TO 6) avvisi alle parti

Data 11/03/24

IL TECNICO

