

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro: 


N° Gen. Rep. **139/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Alessandra Paulatti**

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Nicoletta Mazzagardi**

NOTA INTEGRATIVA
ALL'ELABORATO DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Fax: 0425 091701
Email: Zambon.Enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu

Beni in Gaiba (Rovigo)
Via Tommaselle n. 20

Lotto unico

Il sottoscritto Ing. Enrico Zambon, in qualità di Esperto nominato nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare RG 139_2018, la quale colpisce i beni ubicati nel Comune di Gaiba (RO), in Via Tommaselle 20 e catastalmente identificati come segue:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con [redacted]

1/2 di Orazio Pastorelli - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Regime Patrimoniale: Comunione dei beni [redacted]

Area di corte e sedimi dei fabbricati di cui ai corpi A e B:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 124, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.71.51

Confini: Nord: scolo consortile (tombinato), mapp. 125 Est: mapp. 134, 131, 505 Sud: mapp. 566, 567, 568 Ovest: mapp. 446, 210, 535, 486, 494, 495

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Bene Comune non censibile - area di corte comune ai sub 1 e 2 **foglio 6, particella 124, subalterno 4**, indirizzo Via Tommaselle 20, piano T, comune Gaiba

Confini: Nord: scolo consortile (tombinato), mapp. 125 Est: mapp. 134, 131, 505 Sud: mapp. 566, 567, 568 Ovest: mapp. 446, 210, 535, 486, 494, 495

Corpo A:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gaiba (RO) CAP: 45030, Via Tommaselle 20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - proprietà per 1/2
[redacted] - proprietà per 1/2,

foglio 6, particella 124, subalterno 1, indirizzo Via Tommaselle 20, piano T-1, comune Gaiba, categoria A3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 217,00 mq, rendita € 542,28

Confini: Nord: scolo consortile (tombinato) Est, Sud: area di corte (mapp. 124) Ovest: mapp 495

Corpo B:

Fabbricati rurali siti in Gaiba (RO) CAP: 45030, Via Tommaselle 20

Trattasi di fabbricati rurali consistenti in un magazzino/ricoveri attrezzi agricoli e serre adibite a fungaia.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██ - proprietà per 1/2
██ - proprietà per 1/2,
foglio 6, particella 124, subalterno 2, indirizzo Via Tommaselle 20, comune Gaiba, categoria D10, rendita € 4.114,00

Corpo C:

Terreno agricolo sito in Gaiba (RO) CAP: 45030, Via Tommaselle 20

Trattasi di Terreno agricolo in parte coltivato ad orticole ed in parte adibito ad allevamento it-tico

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██ - proprietà per 1/2
██ - proprietà per 1/2 ,
sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 210, qualità AA-Seminativo AB-Frutteto, classe 1, superficie catastale 00.62.00 - 00.78.00, reddito dominicale: € 67,84 - 153,48, reddito agrario: € 36,82 - 82,58
Confini: Nord: scolo consortile, Est: mapp. 485-535, Sud: mapp. 446, Ovest: mapp. 209, 431

Intestazione:

██ - proprietà per 1/2
██ - proprietà per 1/2 ,
sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 126, qualità Area rurale, superficie catastale 00.00.92
Confini: Nord: mapp. 565, Est: mapp. 135-136, Sud: mapp. 214, Ovest: mapp. 565

Intestazione:

██ - proprietà per 1/2
██ - proprietà per 1/2 ,
sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 565, qualità Seminativo, classe 1, superficie cata-stale 00.54.44, reddito dominicale: € 59,56, reddito agrario: € 32,33
Confini: Nord: mapp. 566-567, Est: mapp. 135-126, Sud: mapp. 176-179, Ovest: mapp. 568

Intestazione:

██ - proprietà per 1/2
██ - proprietà per 1/2 ,
sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 566, qualità Area rurale, superficie catastale 00.25.00
Confini: Nord: mapp. 124, Est: mapp. 567, Sud: mapp. 265, Ovest: mapp. 568-124

Intestazione:

██ - proprietà per 1/2
██ - proprietà per 1/2 ,

sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 567, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 00.18.50, reddito dominicale: € 21,19, reddito agrario: € 12,42
Confini: Nord: mapp. 124, Est: mapp. 504-135, Sud: mapp. 565, Ovest: mapp. 566

Intestazione:

██ - proprietà per 1/2

██ - proprietà per 1/2 ,

sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 568, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 00.96.58, reddito dominicale: € 105,67, reddito agrario: € 57,36

Confini: Nord: mapp. 124, Est: mapp. 565-566, Sud: mapp. 161-160-166-167, Ovest: mapp. 446

Con la presente, vuole integrare l'elaborato di stima presente in atti e depositato in data 18/12/2018, aggiungendo e precisando quanto segue:

1) A seguito di un sopralluogo condotto sul posto dal Comando dei Vigili del Fuoco di Rovigo venivano accertate, presso gli immobili staggiati, delle irregolarità afferenti alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, a seguito delle quali sono state imposte le seguenti disposizioni da attuare, così riportate nel verbale di accertamento prot. N° 5669 del 20/05/2019.

a) ridurre i quantitativi di materiale combustibile e provvedere ad una pulizia generale nella parte adibita a ricovero mezzi agricoli e piccola officina al fine di evitare l'accumulo di materiale combustibile.

b) L'impianto elettrico, i generatori di produzione di calore e relativo impianto di adduzione gas, nonché l'installazione dei serbatoi per il contenimento dei combustibili liquidi e loro relativo impianto di adduzione devono essere adeguati alla normativa vigente. L'attestazione della conformità di tali impianti deve essere dimostrata da ditta specializzata del settore come previsto dal DM 37/08 tramite apposita dichiarazione di conformità.

Successivamente dovrà essere presentata all'Ufficio Prevenzione Incendi una richiesta di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per tutte le attività presenti e soggette a controlli di prevenzione incendi con le procedure di cui al DPR 151 del 01/08/11.

In alternativa dovranno essere rimossi tutti gli impianti di produzione di calore ed i depositi di liquidi combustibili presenti in ditta

Nel suddetto verbale viene altresì specificato che allo scopo di far cessare sin da subito e per tutto il tempo necessario per la regolarizzazione, il pericolo per la sicurezza dei lavoratori, ai sensi del citato art. 20 del D.Lgs. 758/94 viene prescritto di adottare le seguenti ulteriori misure specifiche:

- a) Divieto di utilizzo degli impianti di produzione di calore e relativi serbatoi, nonché dell'impianto elettrico per il tempo necessario all'adeguamento*
- b) Dovrà essere garantita la presenza di almeno due estintori carrellati a polvere da 30Kg per il tempo necessario all'adeguamento*
- c) Divieto di utilizzare fiamme libere nei locali di lavoro e deposito*
- d) Alla fine di ogni giornata lavorativa staccare l'interruttore generale di corrente elettrica*

- e) *Divieto di utilizzo dell'impianto di adduzione gas gpl fino all'adeguamento dello stesso alla norma UNI 7131*
- f) *Mantenere adeguate distanze di sicurezza tra il materiale combustibile (in deposito e/o utilizzo) e le possibili fonti di accensione*
- g) *Garantire la presenza di un sufficiente numero di estintori, regolarmente revisionati, come previsto dal DM 10/03/1998*

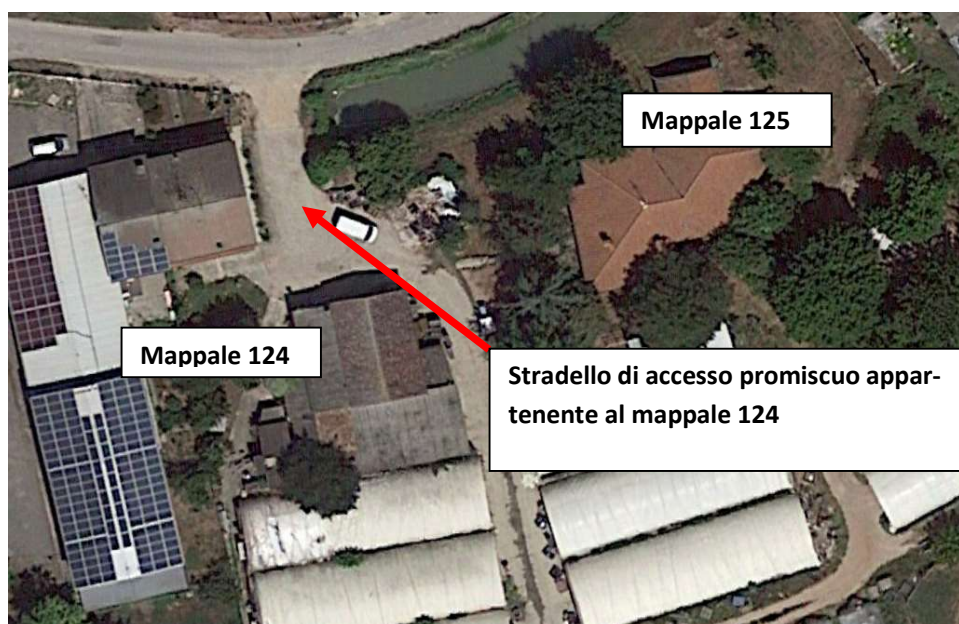
L'attuale titolare dell'impresa, che utilizza i beni staggiti, su istanza inoltrata al Comando in data 05/12/2019 con prot. 14277 e successiva integrazione del 17/12/2019 prot. 14899, ha ottenuto una proroga di 180 giorni per poter adempiere alle disposizioni sopra elencate.

A tal riguardo, si ritiene che chiunque fosse interessato all'acquisto dei beni in oggetto, dovrà necessariamente assumere ulteriori informazioni presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Rovigo, al fine di appurare se sono state rispettate le disposizioni di cui sopra, con particolare riferimento alle parti impiantistiche ed ai serbatoi per il contenimento di combustibili liquidi, oltre che per l'eventuale presenza di eccessivi quantitativi di materiale combustibile ed in caso di mancato adempimento, approfondire tali aspetti con il preposto Ufficio di Prevenzione Incendi.

Si allega copia del verbale di accertamento prot. 5669 del 20/05/2019

2) Sebbene dagli atti di provenienza dell'immobile e dalle ricerche condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio di Rovigo **non emerga l'esistenza di atti di servitù di passaggio gravanti sull'area di corte appartenente ai beni oggetto di stima**, di cui al mappale 124 del foglio 6, **si evidenzia che sulla porzione nord della stessa insiste un passaggio promiscuo che consente il collegamento con la via pubblica (Via Tommaselle), oltre che ai beni staggiti, anche all'attiguo fabbricato, di cui al foglio 6, particella 125, appartenente ad altra ditta, il quale altrimenti rimarrebbe intercluso.**

Si precisa altresì che l'immobile di cui al foglio 6 particella 125 ubicato in posizione adiacente (nord-est) ai beni periziati dallo scrivente è attualmente oggetto di una procedura esecutiva avanti al Tribunale di Rovigo, avente R.G. 167/2019.



Con Osservanza

Ing. Enrico Zambon
(firma apposta digitalmente)