

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. MARCO PESOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 128-2022

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

SESTANTE FINANCE Srl

Contro



Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



Beni immobili pignorati (lotto unico):

Comune di ARIANO NEL POLESINE (RO) via Mantovani, 64

Diritto venduto

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a ½ di [REDACTED]

Quota di piena proprietà pari a ½ di [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

In base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono identificati nel modo seguente:

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a ½ di [REDACTED]

e pari ad ½ di [REDACTED]

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Ariano nel Polesine (RO)

Catasto Fabbricati: Foglio n. 30, part. n. 115, cat. A/4, vani 7,0 PT-1

Catasto Terreni: Foglio n. 30, part. n. 115, Terreno ha 00 are 06 ca 37

Catasto Terreni: Foglio n. 30, part. n. 114, Terreno ha 00 are 04 ca 06

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da una casa singola, con proprio giardino di pertinenza ed un terreno contiguo, sita nel Comune di Ariano nel Polesine (RO) in via Mantovani, 64, vicino al fiume Po di Goro.

La casa, è sviluppata su 2 livelli, piano terra e primo.

Nella parte retrostante della casa, vi sono due manufatti per legnaia di cui solo uno, è censito nella scheda catastale della casa, ed entrambi si trovano in pessime condizioni quasi pericolanti.

La casa insiste sulla particella di terreno censita con il n. 115, e nella parte retrostante, vi è altro piccolo appezzamento di terreno censito con la part. n. 114.



Il bene immobile, ha accesso pedonale e carraio dalla strada pubblica via Mantovani, con area scoperta sul fronte, ai lati e sul retro della casa.

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

La casa in oggetto risulta composta da;

-piano terra, con ingresso con soggiorno, una stanza cucina-pranzo, un servizio finestrato,
-piano primo; attraverso le scale poste in ingresso, si sale al piano primo, dove si trovano 3 grandi stanze, ed un servizio incompleto al grezzo e cieco.

L'immobile non ha poggioli e non ha garage.

Sopra alla porta d'accesso della casa, vi è una piccola tettoia.

L'abitazione tra piano terra e primo, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 149,62 mq.

L'altezza dei locali interni, al piano terra è di circa H=2.69 mt, mentre al piano primo è di circa H=2,68 mt.

L'annesso locale accessorio censito catastalmente nel retro della casa, ha superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 30,80 mq.

Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha verificato che il compendio immobiliare, risultava avere le seguenti criticità:

A-al piano terra, nello stato attuale rispetto alle planimetrie catastali, è stato ampliato il soggiorno a scapito di una stanza ripostiglio che stava dietro le scale,

B-inoltre, al piano terra, è stato demolito il muro che divideva la cucina in due zone ed eretto una parete in cartongesso al posto di quella in muratura tra ingresso e cucina,

C-al piano terra, nello stato attuale rispetto alle planimetrie catastali, è stata variata ed ampliata la disposizione del bagno a scapito del corridoio e del ripostiglio,

D-al piano primo, nello stato di fatto, rispetto alle planimetrie catastali, è stata ricavata una unica grande stanza al posto di due grandi ripostigli, inoltre, si è creato un antibagno e una grande stanza è stata ridimensionata per ricavare un bagno cieco, che però a tutt'oggi risulta incompleto,

E- la scala per raggiungere il piano primo è mal disposta, in quanto per salire al piano primo, è necessario abbassarsi per non sbattere la testa sul solaio del piano primo,



F-in diversi punti della casa, si sono rilevati tracce di distacco di intonaco ed in alcuni punti delle pareti i muri sono ammalorati. Si è rilevata anche la presenza di una parete in cartongesso ammalorata. Infine, vi sono alcuni fili posti fuori dalle tracce del muro,

G-sebbene nella casa vi siano delle opere recenti, quale il bagno del piano terra e alcuni pavimenti, complessivamente sono evidenti i risultati di una ristrutturazione parziale, non completa ed in alcuni punti, vi sono delle opere rimaste al grezzo,

H-i serramenti esterni hanno oscuri in ferro assai ammalorati, inoltre, si evidenzia la mancanza di alcuni serramenti interni e la rottura del vetro in altri serramenti.

I- Le facciate esterne della casa, sono costituite da materiali di diversa natura, consistenza e forma, tale da rendere l'edificio visibilmente incompleto e bisognoso di un intervento di finiture esterne. Anche la copertura della casa, necessita di una verifica e nel caso, di un intervento di rifacimento.

L-sul fronte della casa, vi è una tettoia, non censita catastalmente,

M-la copertura degli annessi locali accessori, sul retro della casa, è composta da lastre di tipo Eternit.

Si osserva infine, che durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, l'immobile era ammobiliato, privo di luce elettrica e alcune finestre non si aprivano, pertanto è risultato difficile, valutare la struttura nel suo dettaglio.

Il perito evidenzia però, che in generale il compendio immobiliare, NON si presentava in buono stato, né internamente, né esternamente.

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 ARIANO NEL POLESINE (RO) (codice: A400) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per ½ In regime di [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per ½ In regime di [REDACTED]



N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1	AR	30	115		A/4	2	7,0 vani	153 mq totale, escluse aree scoperte 153 mq	€ 216,91

Indirizzo da catasto; Via Mantovani P.T-1

L' unità sopradescritta insiste su terreni accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di ARIANO NEL POLESINE (RO) (codice:A400):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
1	30	114	Seminativo 3	00 04 06	€ 2,27	€ 1,68
1	30	115	Ente Urbano	00 06 37		

-Coerenze:

Particella n. 114; confina a Nord con part. n. 324 e 137, a Est con part. n.115 a Sud con part. n. 214 e 357, a Ovest con part. n. 222.

Particella n. 115; confina a Nord con part. n. 137, a Est con strada pubblica via Mantovani, a Sud con part. n. 214 e 357, a Ovest con part. n. 114.
(vedasi allegati n. 1-5)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica del paese di Ariano nel Polesine (RO).

Area urbanistica: rurale e residenziale, vicinissima al Fiume Po di Goro.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali.

Principali collegamenti pubblici: SP11, SP87 e SR 495.

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

3. STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere LIBERO NON OCCUPATO.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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



4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni:

***1404-380 del 04.03.2006**, in cui con atto del notaio Schiavi Lidio, in data 24.02.2006 rep. 105151-24257 si iscrive ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore di Meliorbanca Srl Spa contro [REDACTED] per la quota di

½ ciascuno dei seguenti bene immobili;

Comune di Ariano Nel Polesine (RO)

Catasto Fabbricati; Sez AR, Foglio n. 30, part. n. 115,

Catasto Terreni; Foglio n. 30, part. n. 115,

Catasto Terreni; Foglio n. 30, part. n. 114.

Pignoramenti:

***5419-3930 del 05.09.2022**, in cui con atto giudiziario in data 04.08.2022 rep. 1589/2022 con atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a favore di Sestante Finance srl contro [REDACTED] per la quota di ½

ciascuno dei seguenti bene immobili;

Comune di Ariano Nel Polesine (RO)

Catasto Fabbricati; Sez AR, Foglio n. 30, part. n. 115,

Catasto Terreni; Foglio n. 30, part. n. 115,

Catasto Terreni; Foglio n. 30, part. n. 114.

Altre trascrizioni (atto di compravendita):

***1403-747 del 04.03.2006**, in cui con atto del notaio Schiavi Lidio, si stipula atto di compravendita in data 24.02.2006 rep. 105150-24256 [REDACTED]

[REDACTED] acquistano la quota di ½ ciascuno [REDACTED], la quota di ¼ di [REDACTED] e la quota di ¼ di [REDACTED] dei seguenti bene immobili;

Comune di Ariano Nel Polesine (RO)

Catasto Fabbricati; Sez AR, Foglio n. 30, part. n. 115,

Catasto Terreni; Foglio n. 30, part. n. 115,



Catasto Terreni; Foglio n. 30, part. n. 114.

(vedasi allegati n. 20-28)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Dalla documentazione esaminata non sono evidenti limitazioni d'uso.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Confrontando le planimetrie di progetto che riguardano un condono edilizio del 15.02.1990, e le planimetrie di progetto desunte da un permesso di costruzione, per il quale non si sono completati i lavori, lo scrivente stimatore, rispetto allo stato attuale, ha rilevato numerose difformità sia al piano terra che al piano primo, soprattutto sul posizionamento dei bagni.

Lo scrivente stimatore, rileva infine, che il compendio immobiliare è sprovvisto di certificato di agibilità-abitabilità.

4.3.2. Conformità catastale

In base allo stato attuale e dalla verifica con le planimetrie catastali, il perito ha rilevato, le seguenti difformità;

- al piano terra, nello stato attuale rispetto alle planimetrie catastali, è stato ampliato il soggiorno a scapito di una stanza ripostiglio che stava dietro le scale,
- inoltre, al piano terra, nello stato attuale rispetto alle planimetrie catastali, è stato demolito il muro che divideva la cucina in due zone,
- al piano terra, nello stato attuale rispetto alle planimetrie catastali, è stata variata ed ampliata la disposizione del bagno a scapito del corridoio e del ripostiglio,
- al piano primo, nello stato di fatto, rispetto alle planimetrie catastali, è stata ricavata una unica grande stanza al posto di due grandi ripostigli, ed inoltre, si è creato un antibagno e una grande stanza, è stata ridimensionata per ricavare un bagno cieco, che però a tutt'oggi risulta incompleto,
- sul fronte della casa, vi è una tettoia, non censita catastalmente,
- nello stato di fatto oltre al manufatto legnaia correttamente censito, è presente un piccolo manufatto uso legnaia, non presente nell'estratto di mappa e neppure sulla scheda catastale dell'immobile.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al Comune di Ariano nel Polesine, esistono dei progetti concessionati, ma essendo tali opere non portate a completamento, dette concessioni si intendono scadute.

Pertanto per regolarizzare, le difformità, il futuro aggiudicatario, dovrà sobbarcarsi, le spese per affrontare uno dei due seguenti interventi:

- 1- ripristinare gli ambienti della casa, sia del piano terra che del piano primo, come da planimetrie catastali, ed effettuare le demolizioni delle superfetazioni, tra cui anche la tettoia sul fronte della casa.
- 2- In alternativa, in un ottica di un intervento di radicale ristrutturazione di tutta la casa, il futuro aggiudicatario dovrà presentare una nuova richiesta di permesso di costruzione, ed effettuare tutti gli interventi edilizi necessari, fino al raggiungimento del certificato di agibilità in base alle normative vigenti.

Inoltre l'aggiudicatario dovrà valutare e verificare anche tutti gli impianti tecnologici della casa, delle facciate esterne della copertura, nonché l'impianto fognario, richiedendo anche l'autorizzazione allo scarico.

Lo scrivente stimatore precisa che la spesa per gli interventi edilizi descritti, può variare in base alle scelte progettuali che si adottano, alla scelta dei materiali e delle tecnologie impiegate, oltre a tener conto del continuo rincaro dei prezzi dei materiali e delle opere edili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari del compendio immobiliare pignorato sono:

- [REDACTED] ognuno per quota di $\frac{1}{2}$, [REDACTED]
[REDACTED], i quali hanno acquistato la quota di $\frac{3}{4}$ da [REDACTED] e di quota di $\frac{1}{4}$ di [REDACTED], per atto del notaio Schiavi Lidio, in data 24.02.2006 n. rep. 105150-252456.

A [REDACTED] ognuno per quota di $\frac{1}{4}$, gli immobili pervennero in virtù di atto per causa di morte certificato di denunciata successione in data 05.10.2004 rep. 4/239 di Torino, e trascritto ai nn. 8105/4866 in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED]

Inoltre, a [REDACTED] pervenne ciascuno per quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED], in virtù di atto di acquisto del notaio Ottaviano Fabbri di Adria del 30.09.1988 rep. n. 45591 e trascritto il 17.10.1988 ai nn. 4395-3335 da potere di [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE

Al comune di Ariano nel Polesine (RO), per l'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente stimatore, ha reperito le seguente pratiche edilizie;

-Sanatoria per opere edilizie n. 104 del 15.02.1990, per l'ampliamento dell'abitazione e costruzione di accessorio alla stessa, ma staccato.

-Permesso di costruzione n. 27, prot. gen. n. 3956 del 24.08.2006, e successive proroghe per ultimazione dei lavori, ma gli stessi, non si sono mai ultimati, pertanto detto permesso di costruzione attualmente, risulta scaduto.

Lo stato attuale dell'immobile, risulta comunque diverso sia dalle planimetrie catastali, che da quelle del progetto sopra menzionato.

Lo stimatore precisa, che non si è reperito alcuna documentazione riguardante il certificato di agibilità/abitabilità.

(si vedano allegati n. 6-18)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica

Il Comune di Ariano nel Polesine (RO), certifica che l'area censita, ai terreni Foglio n. 30, part. n. 114 e 115, hanno le seguenti destinazione urbanistiche;

-Zona "E2" –Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, sottoposta alle prescrizioni urbanistiche dettate dall'art. 31, delle N.T.A. del P.R.G.

Si evidenzia che sui mappali, si sovrappone la "Fascia di rispetto stradale e fluviale", sottoposta alle prescrizioni urbanistiche dettate dall'art. 66 delle N.T.A del P.R.G.

Si precisa inoltre che per una fascia di mt 150 dal fiume Po di Goro, si estende il vincolo ambientale posto dalla Lgs n. 42/2004

(vedasi allegato n. 19)

Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche

Il compendio immobiliare pignorato, si trova ad Ariano nel Polesine (RO) in via Mantovani, in una zona rurale.

L'unità immobiliare pignorata, ha tipologie di costruzioni dell'epoca, anche se vi sono degli interventi edilizi di epoca più recente.

I serramenti esterni hanno oscuri in ferro ammalorati.

I serramenti interni sono dell'epoca, alcuni sono ammalorati, altri sono assenti.



La pavimentazione è in piastrelle d'epoca recente.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel bagno al piano terra.

Dalle informazione ricevute durante il sopralluogo da [REDACTED], l'immobile, ha i contatori del gas e dell'energia elettrica staccati.

Infine, all'interno dell'immobile, mancano alcune placche degli interruttori ed alcuni fili elettrici sono fuori dal muro.

Al Comune di Ariano nel Polesine, non si è reperito alcuna documentazione riguardante l'autorizzazione allo scarico.

Nel complesso il compendio immobiliare pignorato, ha necessità di un radicale intervento di sistemazione interna ed esterna oltre che ripristinare le difformità riscontrate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 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, considerando;

-che l'immobile necessita di essere regolarizzato a causa delle difformità descritte ai punti, A, B, C, D, E,

-lo stato di manutenzione della casa descritto al punto F, G, H, I,

-la necessità di demolire e smaltire e portare a discarica specializzata la copertura in lastre tipo di Eternit, e la tettoia in legno descritte ai punti L e M.

-della mancanza di un garage,

-oltre che la necessità di verifica della buona funzionalità di tutta l'impiantistica, della copertura e delle opere di finitura interne ed esterne della casa.

-inoltre, considerato lo stato di abbandono della casa e della sua area esterna, l'immobile, necessita di una pulizia e disinfestazione generale.

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

8.2 Fonti di informazione

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Rovigo per il 2° semestre 2022.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.



8.3 Valutazione corpi

Ambienti	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione Piano Terra e Primo	85,86 mq	1,00	85,86 mq
Locali ripostiglio e servizi Piano Terra e Primo	63,76 mq	0,50	31,88 mq
Locali accessori esterni	30,80 mq	0,40	12,32 mq

In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina;

-un valore a mq commerciale per l' abitazione pari a € 500,00 € /mq.

Pertanto risulta che: $(85,86+31,88) \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 58.870,00$

Inoltre lo stimatore determina;

- un valore a mq commerciale per locali accessori pari a € 250,00 € /mq.

Pertanto risulta che: $12,32 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.080,00$

Dalla somma dei valori parziali, risulta un valore complessivo arrotondato pari a € 62.000,00

8.4 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 e/o per ripristinare le difformità riscontrate, possono oscillare, perchè dipende dai materiali, dalle tecnologia e dalle scelte progettuali che si adottano.

Infine si deve considerare, il continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili, di quest'ultimo periodo storico.

Per le criticità descritte ai punti, A, B, C, D, E, riguardanti la difformità interne rispetto alle planimetrie catastali, per le quali lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 30%	-€ 18.600,00
Per le criticità descritte ai punti, L e M, riguardanti la necessità di demolire e trasportare a discarica specializzata i materiali di risulta, oltre ad un intervento, di una pulizia e disinfestazione generale, lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 10%	-€ 6.200,00

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per il compendio immobiliare, un valore di stima pari a € 37.200,00



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 € 37.200,00	-€ 5.580,00
--	-------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore dell'intero compendio immobiliare pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace, considerandolo libero: **€ 31.620,00**

Valore arrotondato dell'intero compendio immobiliare, è pari a:

€ 31.500,00

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 01.05.2023
- documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie ed elaborato planimetrico Catasto fabbricati)
- documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica),

Copia della perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

Rovigo, il 05.05.2023

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

