

---

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

promossa da:  
**MAUI SPV SRL**

contro:

**N° Gen.Rep. 215/2022 + 2/2024**

Giudice: **Dr. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario:  
**Dr. Filippo Carlin**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
LOTTO UNICO  
Aggiornamento  
15/01/2024**

**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 09/1701  
**Email:** [zambon.enrico@libero.it](mailto:zambon.enrico@libero.it)  
**Pec:** [zambon.enrico@ingpec.eu](mailto:zambon.enrico@ingpec.eu)



Il presente elaborato integra e sostituisce il precedente rapporto di stima - depositato in data 30/03/2023 – al fine di tenere in considerazione degli ulteriori mappali pignorati nell'ambito della procedura esecutiva RG 2/2024 riunita alla precedente RG 215/2022.

Bene in **Piacenza D'Adige (PD)**  
Via Val De Comun 267

**Lotto: Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Vecchia porzione di fabbricato a schiera, ad uso abitativo, elevato su due piani fuori terra con area scoperta esclusiva.**

**Quota e tipologia del diritto**



Proprieta' 1/1

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI PIACENZA D'ADIGE

- **Foglio 15 Particella 232-234**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 6,5 Vani, Superficie Catastale 169 mq, Rendita € 231,63;  
indirizzo via Val De Comun, piano: T-1;

**Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI PIACENZA D'ADIGE

- **Foglio 15 Particella 232**, Categoria Ente Urbano, Superficie 00.01.05 mq  
Coerenze e confini: Nord: Mapp. 229 Est: Mapp. 229 - 233, Sud: mapp. 235 – 233 – 231, Ovest: mapp.231  
Salvo altri più esatti ed attuali

- **Foglio 15 Particella 234**, Categoria Accessorio, Superficie 00.00.07 mq  
Coerenze e confini: Nord Ovest: Mapp. 229, Est: mapp. 142, Sud: mapp. 233  
Salvo altri più esatti ed attuali

- **Foglio 15 Particella 229**, Categoria Accessorio, Superficie 00.01.94 mq  
Coerenze e confini: Nord: Mapp. 157 - 158, Est: mapp. 98 - 153, Sud: mapp. 232-233-234, Ovest: mapp.225-226-228 Salvo altri più esatti ed attuali  
Note: Trattasi di parte dell'area di corte esclusiva.

Ulteriori mappali pignorati, nell'ambito della procedura esecutiva RG 2/2024:

- **Foglio 15 Particella 153**, Categoria Semin Arbor, cl.2, Superficie 00.01.10 mq  
Coerenze e confini: Nord: Mapp. 152 - 158, Est: mapp. 151, Sud: mapp. 98, Ovest: mapp.229 Salvo altri più esatti ed attuali  
Note: Trattasi di parte dell'area di corte esclusiva.

- **Foglio 15 Particella 264**, Categoria Semin Arbor, cl.2, Superficie 00.00.80 mq  
Coerenze e confini: Nord: Mapp. 237 - 238, Est Sud: mapp. 265, Ovest: mapp.240  
Salvo altri più esatti ed attuali  
Note: Trattasi di parte dell'area di corte esclusiva.

- **Foglio 15 Particella 235**, Categoria Accessorio, Superficie 00.01.21 mq  
Coerenze e confini: Nord: Mapp. 230 - 231 - 232 - 233, Est: mapp. 144, Sud: mapp. 244 - 236 - 237 - 238, Ovest: mapp. 188 Salvo altri più esatti ed attuali  
Note: Trattasi di parte dell'area di corte esclusiva coincidente con lo stradello di accesso.

Su tale mappale grava di fatto una servitù di passaggio a favore delle porzioni di fabbricato finitime a quello staggito.

- **Foglio 15 Particella 98**, Categoria Accessorio, Superficie 00.00.47 mq  
Coerenze e confini: Nord: Mapp. 153, Est: mapp. 144, Sud: mapp. 142 - 143, Ovest: mapp.229 Salvo altri più esatti ed attuali  
Note: Trattasi di parte dell'area di corte esclusiva.

- **Foglio 15 Particella 237**, Categoria Accessorio, Superficie 00.00.26 mq  
Coerenze e confini: Nord: Mapp. 235, Est: mapp. 238, Sud: mapp. 264, Ovest: mapp.236 Salvo altri più esatti ed attuali  
Note: Trattasi di parte dell'area di corte esclusiva.

**Conformità catastale**

Le unità immobiliari sono catastalmente censite in sostanziale conformità allo stato di fatto, con eccezione per:

- 1) modifiche interne del piano terra in corrispondenza del vano soggiorno, consistenti nell'elevazione di una parete divisoria per la creazione di una zona ingresso e nella demolizione di gran parte dell'originario vano scala;
- 2) spostamento di un foro di porta interna al piano terra tra la cucina e un vano letto, oltre alla chiusura di una porta tra il soggiorno ed una porzione residua dell'ex vano scala;
- 3) installazione, nella porzione residua dell'originario vano scala, di una scaletta in legno per il collegamento tra i piani terra e primo, accessibile dalla zona ingresso, non rispondente alle attuali norme vigenti in materia di sicurezza e da adeguare;

4) demolizione di due locali al piano terra con accesso dall'esterno, più precisamente costituiti da un w.c. e da un locale ripostiglio (quest'ultimo raffigurato sul mapp. 234);

5) realizzazione di una tettoia in pannelli ondulati di "eternit", sostenuta da pareti in muratura non intonacata, insistente sull'area già occupata dai suddetti w.c. e locale ripostiglio, in precarie condizioni statiche, da rimuovere.

6) realizzazione di un manufatto in lamiera, realizzato a sud del fabbricato abitativo, in corrispondenza del mappale 264, in precarie condizioni statiche, da rimuovere.

Fatta eccezione per le voci 3) 5) 6), per le quali si prevedono adeguamenti/rimesse in pristino, del cui costo se ne tiene forfaitariamente conto nel successivo paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene, le rimanenti difformità elencate possono essere regolarizzate attraverso la predisposizione di una pratica PREGEO al NCT e DOCFA al NCEU, finalizzate ad aggiornare le documentazioni catastali in atti.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici proposti): € 2.000,00

Pertanto, pur essendo i beni correttamente identificati ai fini del trasferimento, non si dichiara la conformità catastale.

### **Ulteriori aspetti:**

- Attesa la mancata delimitazione fisica di parte delle aree scoperte facenti parte dei beni staggiti, sarà onere del futuro aggiudicatario provvedere alla corretta definizione dei confini mediante un rilievo topografico da condurre in contraddittorio con la proprietà finitima.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà per la quota 1/1 di una porzione di schiera di civile abitazione, di remota epoca costruttiva, con annessa area scoperta esclusiva.

Caratteristiche zona: periferica del Comune di Piacenza D'Adige (PD).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi limitati; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - residenziali

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 1.226 abitanti, fra i quali scuola materna ed elementare, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene al momento del sopralluogo era occupato da un soggetto, privo di titolo idoneo a permanere nell'immobile, che nel corso dell'accesso, avvenuto congiuntamente al Custode Giudiziario, non ha voluto identificarsi.

Da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che sul bene non gravano contratti di locazione.

#### **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:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### *4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

##### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- *Ipoteca volontaria a favore di*  
**BANCA PER LA CASA S.P.A.**  
contro



derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
a rogito del Notaio Doro di Lendinara (RO), Rep. n. 42280/12808  
in data 23/11/2007,  
iscritta a Este in data 17/12/2007 ai nn. R.G. 8515, R.P. 2105.  
Importo totale: € 72.000,00; Importo Capitale: € 48.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà in capo all'esecutato, del bene catastalmente identificato al Comune di Piacenza D'Adige, NCEU, Foglio 15, Particella 232-234 ed al NCT, Foglio 15, Particelle 232 e 234

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di

**UNICREDIT SPA**

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, Rep. n. 2810 in data 24/07/2015, trascritto a Este in data 19/08/2015 ai nn. R.G. 3693, R.P. 2729.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà in capo all'esecutato, del bene catastalmente identificato al Comune di Piacenza D'Adige, NCEU Foglio 15, particella 232-234, NCT Foglio 15 particelle 232 e 234

- A favore di

**UNICREDIT SPA**

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, Rep. n. 3233 in data 08/10/2016, trascritto a Este in data 28/10/2016 ai nn. R.G. 5147, R.P. 3537.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà in capo all'esecutato, dei beni catastalmente identificati al Comune di Piacenza D'Adige, NCT Foglio 15, particelle 235, 229, 98, 153

- A favore di

**MAUI SPV SRL**

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, Rep. n. 2392 in data 22/11/2022, trascritto a Este in data 12/12/2022 ai nn. R.G. 7048, R.P. 4924.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà in capo all'esecutato, dei beni catastalmente identificati al Comune di Piacenza D'Adige, NCEU Foglio 15, particella 232-234, NCT Foglio 15 Particelle 232, 234, 229

Nel quadro D della nota di trascrizione del pignoramento è precisato quanto segue:

*“La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che l'immobile NCT fg 15 part 229 è censito alla partita 2 e risulta classato come accessorio”*

- A favore di

**MAUI SPV SRL**

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, Rep. n. 2978 in data 13/12/2023, trascritto a Este in data 22/12/2023 ai nn. R.G. 7262, R.P. 5204.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà in capo all'esecutato, dei beni catastalmente identificati al Comune di Piacenza D'Adige, NCT Foglio 15, particelle 153,

264, 235, 98, 237

Nel quadro D della nota di trascrizione del pignoramento è precisato quanto segue:

*“La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che gli immobili NCT Fg 15 Part. 238, 98 e 237 sono censiti alla partita 2 e risultano classificati come accessori. Il presente pignoramento è in estensione al pignoramento trascritto il 12 Dicembre 2022 ai numeri 4924/7048 in virtù del quale è stata promossa l'esecuzione immobiliare n. 215/2022.”*

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Il mappale 235 del fg. 15, di proprietà dell'esecutato, attualmente non pignorato, coincide con la stradella da cui si accede al fronte principale del fabbricato pignorato e di fatto è gravato da servitù di passaggio a favore delle finitime porzioni di schiera facenti parte del medesimo fabbricato, appartenenti ad altri soggetti non eseguiti.

- L'accesso ed il recesso alla pubblica via avviene tramite una stradella privata posta ad est della proprietà, di proprietà di terzi, sulla quale grava di fatto una servitù di passaggio a favore delle proprietà finitime, ivi compreso il compendio staggito.

#### 4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

***Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:*** il fabbricato NON soddisfa i requisiti della visitabilità e dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

***Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:*** ///

#### ***Attestazione Prestazione Energetica:***

Da ricerche effettuate sul portale Ve Net Energia Edifici della Regione Veneto è emerso che il bene è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica,

***Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:*** ///

**Ulteriori avvertenze:**

- Le **certificazioni degli impianti:** Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.
- Si richiama quanto inserito al precedente paragrafo, relativo alla regolarità catastale, anche in ordine alla necessaria ridefinizione dei confini da parte del futuro aggiudicatario del bene.
- Si segnala la presenza di amianto e di altri materiali inquinanti (in prevalenza pezzi meccanici in disuso e vecchi elettrodomestici) da smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Di tutto quanto sopra elencato se ne tiene forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/difformità non rilevati nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni oggetto di stima, all'epoca identificati al Comune di Piacenza D'Adige, NCEU fg 15 P.IIa 232-234 NCT fg 15 P.IIe 229, 232, 234, 98, 235, 237, 153, 239 (oggi 264), sono stati acquistati dall'esecutato [REDACTED] in forza di atto di compravendita del Notaio Doro di Lendinara (RO) del 23/11/2007 Rep. 42279/12807, trascritto a Este il 03/12/2007 RG 8098 RP 4611 dal [REDACTED], il quale era a sua volta divenuto proprietario dal [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Mele di Monselice (PD) del 12/02/1997 Rep. 75602, trascritto a Este il 28/02/1997 RG 848 RP 651 (con tale atto il [REDACTED] acquistava la piena proprietà del mappale 97 sub 5 da cui ha avuto origine l'immobile pignorato).

**7. PROFILI AUTORIZZATIVI:**

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Piacenza D'Adige, con lettera del 17/02/2023, ha comunicato che presso l'Archivio Comunale non risultano pratiche edilizie afferenti ai beni staggiti.

**In merito alla conformità edilizia:**

Attesa l'inesistenza, presso l'Archivio Comunale, di pratiche edilizie, dovuta certamente alla vetustà degli immobili in questione e potendo assumere come unico elemento di confronto le planimetrie catastali presenti in atti e risalenti al 1993, si rilevano le seguenti irregolarità:

- 1) modifiche interne del piano terra in corrispondenza del vano soggiorno, consistenti nell'elevazione di una parete divisoria per la creazione di una zona ingresso e nella demolizione di gran parte dell'originario vano scala;



- 2) spostamento di un foro di porta interna al piano terra tra la cucina e un vano letto, oltre alla chiusura di una porta tra il soggiorno ed una porzione residua dell'ex vano scala;
- 3) installazione, nella porzione residua dell'originario vano scala, di una scaletta in legno per il collegamento tra i piani terra e primo, accessibile dalla zona ingresso, non rispondente alle attuali norme vigenti in materia di sicurezza e da adeguare;
- 4) demolizione di due locali al piano terra con accesso dall'esterno, più precisamente costituiti da un w.c. e da un locale ripostiglio (quest'ultimo raffigurato sul mapp. 234);
- 5) realizzazione di una tettoia in pannelli ondulati di "eternit", sostenuta da pareti in muratura non intonacata, insistente sull'area già occupata dai suddetti w.c. e locale ripostiglio, in precarie condizioni statiche, da rimuovere.
- 6) realizzazione di un manufatto in lamiera, realizzato a sud del fabbricato abitativo, in corrispondenza del mappale 264, in precarie condizioni statiche, da rimuovere.

### **Regolarizzazione:**

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia ex art. 36 del DPR 380/01, in via del tutto indicativa, si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria e per la rimessa in pristino delle opere non regolarizzabili, ammonti ad € 5.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

### **Non si dichiara la conformità edilizia.**

#### **7.1 Conformità Urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

Il bene ricade in

- zona E – agricola art. 16 NTO
- isola ad elevata naturalità (stepping zone) art. 22.2 NTO

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di una vecchia porzione di schiera di civile abitazione con area di corte esclusiva**

Trattasi di una porzione di schiera di fabbricato di civile abitazione di n. 2 piani fuori terra, con annessa area di corte esclusiva, di remota epoca costruttiva.

Attraverso Via Val De Comun, l'accesso è consentito percorrendo lo stradello sterrato catastalmente individuato dal mappale 144, appartenente ad altra ditta, che a sua volta riconduce all'ulteriore stradello catastalmente individuato dal mappale 235, di proprietà dell'esecutato.

Il bene al piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, letto e disbrigo, mentre al piano primo trovano posto una seconda camera da letto ed una soffitta, entrambe direttamente collegate al livello inferiore per mezzo di una scaletta in legno non a norma, in precario stato di conservazione.

Esternamente trova posto una tettoia con copertura in eternit abusiva, da rimuovere.

**Finiture interne:**

- pareti prevalentemente intonacate al civile e tinteggiate (*vani principali*),
- pavimenti del piano terra, parte in piastrelle ceramiche e parte in marmette di graniglia,
- pavimenti al piano primo in tavolato di legno grezzo,
- porte interne in legno,
- serramenti di finestra parte in pvc con vetrocamera (*vani principali al piano terra*) e parte in legno, prevalentemente con scuri in legno,
- bagno, completo di apparecchi idro-sanitari, pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche.

Il bene è privo di riscaldamento e raffrescamento mentre è dotato dell'impianto elettrico, idrico e fognario, relativamente ai quali si prevede la necessità di un adeguamento alle vigenti norme in materia, mediante ditte specializzate.

Il grado di finitura complessivo del bene è assai modesto e vi è la necessità di operare significativi interventi di manutenzione e di ristrutturazione, volti anche all'adeguamento igienico-sanitario ed al contenimento energetico.

A nord del fabbricato è presente un'area di corte esclusiva adibita a prato, di estensione pari a circa mq. 351, analoga pertinenza, ma di estensione pari a circa 106 mq, si trova a sud.

**La superficie esterna lorda parametrata risulta pari a circa 137,00 mq** e viene determinata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Locali principali	94,44	1	94,44
Disbrigo PT e Soffitta P1	53,52	0,25	13,38
Camera P1	41,44	0,7	29,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La zona ove ricade il bene oggetto di stima, unitamente alle peculiari caratteristiche intrinseche dello stesso, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

**Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.**

**8.2 Fonti di informazione:**

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

**A. Valutazione immobile**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore di stima (€)</i>
Civile Abitazione	137,00	<b>35.377,50</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	- € 5.306,62
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	- € 7.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.070,87
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 23.000,00</b>

**Allegati:**

- documentazione catastale
- lettera A.E. per assenza di locazioni
- certificati ufficio anagrafe
- ispezioni ipotecarie
- atto di provenienza
- documentazione urbanistica
- documentazione fotografica
- tabulato di stima immobile

15 Gennaio 2024

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

