
TRIBUNALE DI ROVIGO
ROVIGO

Esecuzione Forzata
CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA

N. Gen. Rep. **000148/08**

Giudice Dr. GUIDO MARZELLA
Custode Giudiziario DOTT. ALBERTO ASTOLFI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. ENRICO MORO
iscritto all'Albo della provincia di Rovigo al N. 397
iscritto all'Albo del Tribunale di Rovigo al N. 114
C.F. MRONRC57M19H620Y- P.Iva 01016030296

con studio in Rovigo (Rovigo) VIA CAVALLOTTI, 26
telefono: 0425411051
cellulare: 3475107505
fax: 0425411051
email: ingmoro@ingmoro.it

**Beni in Pontecchio Polesine (Rovigo) Via Busi
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1 DI CASA ACCOSTATA IN CATTIVO STATO CON ANNESSI E SCOPERTO A PONTECCHIO

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di casa centrale con annessi sito in Pontecchio Polesine (Rovigo) Via Busi.

Composto al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina e vano scale; al piano primo due letto e bagno.

Esternamente area comune, anche se delimitata da rete metallica nella linea di proseguo del muro di divisione delle due porzioni abitative, con annessi esclusivi dell'unità oggetto della presente procedura.

Il fabbricato di abitazione si presenta in scarso stato di manutenzione da ristrutturare ed adeguare negli impianti.

Risulta essere stato edificato prima degli anni 60, con i materiali in uso in quel periodo, senza aver avuto opere di manutenzione straordinaria se non la diversa distribuzione degli spazi interni, (rispetto le planimetrie catastali presentate anno 1993); gli impianti non sono a norma, c'è la predisposizione all'allacciamento al gas metano, ma manca l'impianto di riscaldamento.

rifiniture vetuste, pavimenti in ceramica, serramenti e scuri in legno vecchi, scale in cemento, solai in legno, coperto in coppi senza isolamento.

Le cantine esterne sono state costruite in parte in muratura, in parte in lamiera e in parte in legno, risultano tutte condonate ed accatastate.

il tutto si presenta in cattivo stato di manutenzione. posto al piano t-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **144** (compresi annessi)

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a S.S. n.a Senegal il 16.04.1971 Cf: SMB SGN 71D16 Z343Y; F.G. n.a Senegal il 13.04.1973 Cf: FYA GRM 73D53 Z343Q

Comune censuario di Pontecchio Polesine

NCEU

foglio **5** mappale **58 subalterno 2**, categoria A/4, classe 1, composto da vani 6, posto al piano T-1, - rendita: 173,53.

Note: nell'unità immobiliare sopra citata sono inclusi gli annessi.

all'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà sull'area su cui sorge l'intero fabbricato (composto dal 58 sub 1 e 2) censita all'NCT fg 5 mappale 58 di mq.483.

Coerenze: nord mappale 60; est mappale 59 e 60; sud strada via Busi; ovest mappale 58 sub1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' DI CASA ACCOSTATA IN CATTIVO STATO, CON ANNESSI

Porzione di fabbricato a cortina centrale su due piani di vecchia costruzione e da ristrutturare, con annessi e area di proprietà su fronte e retro, in zona periferica rispetto al centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati con la propria famiglia in qualità di proprietari del bene

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: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA CF: 02089931204, contro S.S.+ F.G (esecutati)**, a firma di notaio Wurzer in data 23/03/2004 ai nn. 79204 iscritto a Rovigo in data 05/04/2004 ai nn. Rg 3641 Rp 778

importo ipoteca: € 160.000,00 importo capitale: € 80.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 a favore di **GEST LINE SPA, contro S.S. (per la quota di 1/2)**, a firma di GestLine spa in data 11/04/2006 ai nn. 131871/99 iscritto a Rovigo in data 20/04/2006 ai nn. Rg 4601 Rp 1081

importo ipoteca: € 29.445,18 importo capitale: € 14.722,59

grava solo sulla quota di 1/2.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA cf: 02089931204 contro S.S + F.G. (esecutati) a firma di Ufficiale Giudiziario Trib. Rovigo in data 18/06/2008 ai nn. 1142 trascritto a Rovigo in data 30/06/2008 ai nn. Rg 6680 Rp 4071

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal sopralluogo e dalla verifica delle planimetrie catastali, si sono riscontrate piccole differenze per una piccola tettoia che unisce il corpo principale con gli annessi e per disallineamento dei fabbricati.

Gli annessi esterni sia sul fronte del fabbricato che sul retro risultano oggetto di precedenti condoni e quindi regolari. Sarà da richiedere al comune di Pontecchio la concessione a sanatoria del condono, in quanto mai rilasciata, per il cui rilascio non dovrebbe sussistere nessun problema, come da dichiarazioni del tecnico com.le. Per la piccola tettoia è prevista la demolizione.

Oneri per condono:

per spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

i fabbricati oggetto di condono e l'abitazione risultano regolarmente accatastati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

S.S. n.a Senegal il 16.04.1971 prop.per 1/2 Cf: SMB SGN 71D16 Z343Y
F. G. n. a Senegal il 13.04.1973 prop. per 1/2 Cf: FYA GRM 73D53 Z343Q
proprietario dal 23/03/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio
Wurzer in data 23/03/2004 ai nn. 79203/11419 trascritto a Rovigo in data 05/04/2004 ai
nn. Rg 3630 Rp 2245

6.2 Precedenti proprietari:

al ventennio il fabbricato risultava in proprietà a:

- C. E. n. a Rovigo il 23.12.1923 prop. per 1/2

- M. R. n.a Rovigo il 16.07.1927 prop.per 1/2

M.R. n.a Rovigo il 16.07.1927 prop. per 2/3

C.L. n.a Pontecchio Pol.ne il 27.07.1951 prop. pe 2/36

C.G. n.a Pontecchio Pol:ne il 19.02.1969 prop.per 2/36

C.G. n.a Rovigo il 27.03.1963 prop.per 2/36

C.D n.a Pontecchio Pol.ne il 04.12.1954 prop.per 2/36

C.C. n.a Rovigo il 23.04.1967 prop.per 2/36

C.A. n.a Rovigo il 26.11.1961 prop.per 2/36

proprietario dal 20/02/1992 al 28/09/2002 in forza di denuncia di successione a firma di
Ufficio del Registro in data 10/07/1992 ai nn. 18/534 trascritto a Rovigo in data
11/08/1992 ai nn. Rg 6502 Rp 4754 in morte di C. E (padre)

C.L. n.a Pontecchio Pol.ne il 27.07.1951 prop. per 1/6

C.G. n.a Pontecchio Pol:ne il 19.02.1969 prop.per 1/6

C.G. n.a Rovigo il 27.03.1963 prop.per 1/6

C.D n.a Pontecchio Pol.ne il 04.12.1954 prop.per 1/6

C.C. n.a Rovigo il 23.04.1967 prop.per 1/6

C.A. n.a Rovigo il 26.11.1961 prop.per 1/6

proprietario dal 28/09/2002 al 23/03/2004 in forza di denuncia di successione a firma di
Ufficio del Registro in data 03/12/2002 ai nn. 34/25 trascritto a Rovigo in data
02/01/2003 ai nn. Rg 13 Rp 12 in morte di M.R (madre)

7. PRATICHE EDILIZIE:

come citato nell'atto di provenienza notaio Wurzer rep 79203 del 23.03.2004:

*" il fabbricato risulta costruito ante 67, gli interventi successivi a tale data sono stati sanati a
seguito di intervenuto silenzio assenso della domanda di sanatoria L.47/85 presentata in
Comune di Pontecchio Polesine prot.n.0363013010 del 25.09.1986, oblazione versata il
27.09.86 n.792. Non esistono vincoli per cui fosse necessario il parere favorevole delle
autorità preposte alla tutela dei medesime; che il comune di Pontecchio Polesine non ha
provveduto ad emettere provvedimento a sanatoria nei termini stabiliti art.39 comma 4 L.724
del 23.12.1994."*

P.E. n. 2603/86 per lavori di condono edilizio intestata a C.E.. Concessione Edilizia in
Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 25/09/1986- n. prot. 0363013010 non
risulta rilasciata la concessione a sanatoria, per il cui rilascio non dovrebbe sussistere nessun
problema, come da dichiarazioni del tecnico com.le; nella pratica com.le sono presenti:
elaborati grafici, foto, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, accatastamento e versamento
oblazione.

Descrizione **porzione di casa centrale con annessi** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di casa centrale con annessi sito in
Pontecchio Polesine (Rovigo) Via Busi.

Composto al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina e vano scale; al piano primo due letto e bagno.

Esternamente area comune, anche se delimitata da rete metallica nella linea di proseguo del muro di divisione delle due porzioni abitative, con annessi esclusivi dell'unità oggetto della presente procedura.

Il fabbricato di abitazione si presenta in scarso stato di manutenzione da ristrutturare ed adeguare negli impianti.

Risulta essere stato edificato prima degli anni 60, con i materiali in uso in quel periodo, senza aver avuto opere di manutenzione straordinaria se non la diversa distribuzione degli spazi interni, (rispetto le planimetrie catastali presentate anno 1993); gli impianti non sono a norma, c'è la predisposizione all'allacciamento al gas metano, ma manca l'impianto di riscaldamento.

rifiniture vetuste, pavimenti in ceramica, serramenti e scuri in legno vecchi, scale in cemento, solai in legno, coperto in coppi senza isolamento.

Le cantine esterne sono state costruite in parte in muratura, in parte in lamiera e in parte in legno, risultano tutte condonate ed accatastate.

il tutto si presenta in cattivo stato di manutenzione. posto al piano t-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **144**

Note: nell'unità immobiliare sopra citata sono inclusi gli annessi.

Identificato al catasto fabbricati

Comune censuario di Pontecchio Polesine

NCEU

foglio **5** mappale **58 subalterno 2**, categoria A/4, classe 1, composto da vani 6, posto al piano T-1, - rendita: 173,53.

all'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà sull'area su cui sorge l'intero fabbricato (composto dal 58 sub 1 e 2) censita all'NCT fg 5 mappale 58 di mq.483.

Coerenze: nord mappale 60; est mappale 59 e 60; sud strada via Busi; ovest mappale 58 sub1

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.50 - 2.75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E 3 agricola mista

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
soggiorno	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
cucina	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
letto	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
letto	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
bagno	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
annessi	Sup. reale lorda	72,00	0,25	18,00
	Sup. reale lorda	144,00		90,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

superficie per valore unitario, avendo riguardo alle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, ufficio tecnico di Pontecchio Polesine, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: medio polesine, Osservatorio Nazionale del mercato immobiliare, esperienza personale del CTU, Fiaip, Consulente Imm.re del Sole 24 ore..

8.3. Valutazione corpi

A. porzione di casa centrale con annessi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso	4,00	€ 450,00	€ 1.800,00
soggiorno	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
cucina	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
letto	14,00	€ 450,00	€ 6.300,00
letto	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
bagno	6,00	€ 450,00	€ 2.700,00
annessi	18,00	€ 450,00	€ 8.100,00
	90,00		€ 40.500,00

- Valore corpo:	€ 40.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	porzione di casa centrale con annessi	144	€ 40.500,00	€ 40.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.075,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 34.425,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 33.425,00