

---

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
ROVIGO

**Esecuzione Forzata**  
**CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA**

N. Gen. Rep. **000236/08**

**Giudice Dr. GUIDO MARZELLA**  
**Custode Giudiziario RAG. ARONNE SACCHETTO**

**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*



#### 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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA SEDE PADOVA CF: 02089931204, contro ESECUTATI**, a firma di Tribunale di Rovigo in data 23/11/2007 ai nn. 20 iscritto a Chioggia in data 22/02/2008 ai nn. Rg 1174 Rp 224 importo ipoteca: 50.000,00 importo capitale: 28.405,31 colpisce lotto 1+2.

###### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA sede Padova Cf: 02089931204 contro ESECUTATI a firma di Tribunale di Rovigo in data 03/10/2008 ai nn. 1724 trascritto a Rovigo in data 31/10/2008 ai nn. Rg 6591 Rp 3915 - viene colpito il lotto 1 e il lotto 2; nel lotto 1 anzichè colpire la piena proprietà viene colpita la nuda proprietà, ed erroneamente indicato "comune di Ariano Polesine" anzichè Porto Viro..

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA sede Padova Cf: 02089931204 contro ESECUTATI a firma di Tribunale di Rovigo in data 03/10/2008 ai nn. 1724 trascritto a Rovigo in data 16/03/2009 ai nn. Rg 1372 Rp 855 - a rettifica del precedente pignoramento, con il presente pignoramento viene colpita la piena proprietà del lotto 1, ed corretto il comune di appartenenza del bene..

###### 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: Nessuna difformità*  
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

#### 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**  
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: come da atto di acquisto Rg 426 Rp 371 del 09.02.1971 tra IACP e a favore di F. G. si cita " *in comunione per la proprietà la manutenzione della vasca biologica e la condotta sotterranea che immette nella fognatura principale*"

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

il bene al ventennio era intestato a F. G., CF. FRN GLI 16E25 C9670

##### 6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATA n.a Contarina il 11.07.1986 cf: FRNVLR66L51C967M prop.per 1/1 proprietario dal 13/03/2008 ad oggi in forza di riunione usufrutto in morte della madre il 13.03.2008.

Il sottoscritto CTU ha predisposto e presentato voltura catastale per riunione usufrutto in data 19.03.2009 prot. RO0037469-4081

##### 6.2 Precedenti proprietari:

ESECUTATA n.a Contarina il 11.07.1986 cf: FRNVLR66L51C967M nuda proprietaria per 1/1

MADRE DI ESECUTATA n.a Loreo il 13.09.1930 cf: MRNFTN30P53E689B usufruttuaria proprietario dal 08/07/1998 al 13/03/2008 in forza di denuncia di successione a firma di ufficio del Registro in data 08/07/1998 ai nn. 84/391 trascritto a Rovigo in data 17/10/1998 ai nn. Rg 5391 Rg 3788 Atto di successione in morte di Franzoso Gilio, come da verbale di pubblicazione testamento del notaio Formicola Marzia Tommasina rep. 37154 del 02.03.1998 trascritto il 31-03-1998 Rg 1486 Rp 1041

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla ricerche effettuate presso l' U.T. Com.le di PortoViro non si sono reperite pratiche inerenti il fabbricato oggetto della presente procedura.

Dal sopralluogo e dal confronto con le planimetrie catastali datate 1954, l'immobile ad oggi non ha subito modifiche.

#### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Viro (Rovigo) frazione Contarina Via Porticino.

posto al piano primo, composto da: ingresso, soggiorno- angolo cottura, disimpegno, bagno e due letto.

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50**

Identificato al catasto fabbricati:

Comune di Porto Viro Sezione censuaria Contarina

NCEU foglio CO/10 mappale 486 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, composto da vani VANI 3,5, posto al piano 1, - rendita: 94.

all'appartamento competono le **quote di 1/4** del vano scala; la **quota di 1/4 del mappale 486 ente urbano** area coperta del fabbricato; **quota di 1/8 del mappale 494 ente urbano** striscia di terreno adibita a strada che serve anche il fabbricato contermine.

**Coerenze:** nord mappale 494 ingresso comune, est e sud mappale 488, ovest vano scale comune e appartamento

L'edificio è stato costruito nel 1954.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona zona B4 mappale 486 e 487, zona B4 e parte a strada per mappale 494

Norme tecniche ed indici: tav. 13 - 3- 05

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>50,00</b>		<b>50,00</b>

#### Descrizione **terreno attiguo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno attiguo sito in Porto Viro (Rovigo) frazione Contarina Via Porticino.

Superficie complessiva di circa mq **240**.

Identificato al catasto terreni:

Comune di Porto Viro Sezione Censuaria di Contarina

NCT foglio 10 mappale 487 qualità ente urbano, superficie catastale 240.

**Coerenze:** nord mappale 517, est mappale 1024, sud mappale 488, ovest mappale 494 stradello comune.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante, posto a ridosso della strada. non ha possibilità edificatoria. risulta funzionale come orto o come posti auto

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno attiguo	Sup. reale lorda	240,00	1,00	240,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>240,00</b>		<b>240,00</b>

**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 Chioggia, ufficio tecnico di Porto Viro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Basso Polesine, Osservatorio Nazionale dei valori immobiliari, esperienza personale del CTU, Consulente Imm.re del Sole 24 ore.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

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
appartamento	50,00	€ 750,00	€ 37.500,00
- Valore corpo:			<b>€ 37.500,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 37.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 37.500,00</b>

**B. Terreno attiguo**

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
terreno attiguo	240,00	€ 10,00	€ 2.400,00
- Valore corpo:			<b>€ 2.400,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 2.400,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 2.400,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	50	€ 37.500,00	€ 37.500,00
B	terreno attiguo	240	€ 2.400,00	€ 2.400,00
			€ 39.900,00	€ 39.900,00

**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:

€ 5.985,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 33.915,00

Relazione lotto 001 creata in data 14/05/2009  
Codice documento: E122-08-000236-001

il perito  
Ing. ENRICO MORO

scheda riassuntiva:

**TRIBUNALE DI ROVIGO - ESECUZ. N° 236/2008**

**LOTTO UNO: VENDITA DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO FABBRICATO EX ATER, CON PICCOLO TERRENO, IN CONTARINA**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Ufficio del Territorio di Rovigo,

• **APPARTAMENTO:**

Comune di Porto Viro Sezione censuaria Contarina  
NCEU foglio CO/10 mappale 486 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, composto da vani VANI 3,5, posto al piano 1, - rendita: 94.

• **TERRENO**

Comune di Porto Viro Sezione Censuaria di Contarina  
NCT foglio 10 mappale 487 qualità ente urbano, superficie catastale 240.

Note: all'appartamento competono le quote di 1/4 del vano scala; la quota di 1/4 del mappale 486 ente urbano area coperta del fabbricato; quota di 1/8 del mappale 494 ente urbano striscia di terreno adibita a strada che serve anche il fabbricato contermine.

**CONFINI:**

APPARTAMENTO: nord mappale 494 ingresso comune, est e sud mappale 488, ovest vano scale comune e appartamento  
TERRENO: nord mappale 517, est mappale 1024, sud mappale 488, ovest mappale 494 stradello comune

**OCCUPAZIONE:** l'immobile è libero

**CONDONI:** NESSUNO

**SERVITU':** NESSUNO

**VALORE DI STIMA** € 33.915,00