
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

**Beni in Ariano Nel Polesine (Rovigo) via Po' Riva n.94
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa accostata sito in Ariano Nel Polesine (Rovigo) frazione Riva' via Po' Riva n.94.

Composto da piano terra: ingresso cucina, soggiorno, vano scala, sottoscala, bagno e disbrigo-taverna; piano primo due letto e disimpegno- studio.

Si presenta da manutenzione, il tetto è stato appena rifatto con travi in legno e copertura in coppi. Al piano terra, nei muri sul lato sud sono presenti macchie di umidità, pavimenti in ceramica, i serramenti (finestre) sono stati cambiati di recente, piano terra in pvc e piano primo in legno, scuri in legno vecchi, porte interne vecchie, il bagno con piastrelle in ceramica, impianti non a norma, al piano terra termoconvettori per il riscaldamento, al piano primo manca impianto di riscaldamento. Impianto elettrico, non risulta a norma, e al piano primo sono presenti canaline ma mancano i fili e i frutti. Mancano le porte al piano primo; pavimento al piano primo con tavole in legno nuove (letto 1 e studio), o ceramica (letto 2).

L'angolo cottura è alimentato con bombola a gas (posta all'esterno del fabbricato).

posto al piano t-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **125**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a :

ESECUTATO n.a Adria il 19.12.1974 prop. per 1/2 Cf: CRPNDR74T19A059Q

ESECUTATA n. a Contarina il 11.07.1966 prop.per 1/2 Cf: FRNVLR66L51C967M

Comune e censuario di Ariano nel Polesine

NCEU foglio **AR-44** mappale **142** categoria A/3 cl.1 v.7 RC 303,68.

a seguito di variazione catastale presentata dal CTU il 13.05.2009 prot.RO0063433.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno attiguo sito in Ariano Nel Polesine (Rovigo) frazione Riva' via Po' Riva n.94.

Superficie complessiva di circa mq 1.023.

Identificato in catasto: intestata a

ESECUTATO n.a Adria il 19.12.1974 prop. per 1/2 Cf: CRPNDR74T19A059Q

ESECUTATA n. a Contarina il 11.07.1966 prop.per 1/2 Cf: FRNVLR66L51C967M

- terreni:

Comune e censuario di Ariano nel Polesine

NCT foglio **44** mappale **141** qualità semin arb, superficie catastale 638, - reddito agrario: 2,64, - reddito domenicale: 3,57.

- terreni: ente urbano

Comune e censuario di Ariano nel Polesine

NCT foglio **44** mappale **142** qualità ente urbano, superficie catastale 385.

a seguito di variazione catastale tipo mappale presentata dal CTU il 13.05.2009 prot. 2009/62258

Coerenze: per tutto il lotto: nord mapp. 143, est mapp. 144, sud mapp. 333, ovest mapp. 137

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

casa accostata con scoperto su tre lati in località Rivà di Ariano Polesine, in zona periferica rispetto il paese, sotto l'argine Sx del Po. La casa, posta su due piani recentemente oggetto di manutenzione per coperto e serramenti, è comunque da manutenzione, in quanto mancano gli impianti di riscaldamento e elettrici al piano primo.

Esternamente l'area è da recintare.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole

3. STATO DI POSSESSO:

alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dagli esecutati con la propria famiglia

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 legale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di **GEST-LINE SPA SEDE NAPOLI CF: 07843060638, ESECUTATO**, a firma di GestLine spa in data 14/03/2006 ai nn. 122308/99 iscritto a Rovigo in data 25/03/2006 ai nn. Rg 2096 Rp 579

importo ipoteca: 9.924,52 importo capitale: 4.962,26

colpisce solo il lotto 2 per la quota di 1/2 intestata a **ESECUTATO**

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile in oggetto, al momento del sopralluogo del sottoscritto CTU risultava censito come fabbricato rurale e sia in U.T. Com.le che in catasto non si sono reperiti elaborati grafici per individuare la distribuzione interna del fabbricato.

Sul posto si è rilevata una differenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi in quanto nella mappa era segnato un fabbricato ad uso stalla sul retro (verso nord) staccato rispetto il fabbricato principale, mentre dal sopralluogo esiste un corpo adiacente il fabbricato verso nord di circa 20mq (5x4) su due piani.

Dalle dichiarazioni degli esecutati il fabbricato risultava già così alla data di acquisto, anno 1998, e dalle ricerche effettuate presso l'archivio delle foto aeree della Regione, si è potuto riscontrare che il fabbricato era così costituito prima dell'estate 1983. La foto relativa al rilievo del 1990, più nitida, conferma la presenza dell'ampliamento con copertura grigio chiara anziché in coppi. Non vi sono però altri documenti certi, per cui potrebbe risultare opinabile la dichiarazione di preesistenza al 1983.

Nella parte ad est del corpo in oggetto, inoltre, gli esecutati hanno costruito in tempi recenti una piccola bussola in mattoni di laterizio con sovrastante poggiolo, quindi con variazione dei prospetti, ed aumento di superficie e di volume non autorizzabili.

Abusi regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47); si fa presente che il fabbricato è soggetto a parere della Sovrintendenza dei BBAA, e che nel PRG del comune di Ariano risulta soggetto alle normative della scheda n° 42.

Per quanto riguarda il condono si ritiene che possa essere condonato con tipologia 1 dal 30.01.1977 al 1.10.1983

oblazione £ 36.000/mq e oneri urb. primaria £14.400/mc e oneri urb. secondaria £ 7.200/mc

per oblazione (costi presunti ed indicativi): € 380,00

per oneri urb. primaria (costi presunti ed indicativi): € 850,00

per oneri urb. secondaria (costi presunti ed indicativi): € 410,00

diritti e bolli per comune: € 200,00

spese tecniche (costi presunti ed indicativi): € 1.500,00

Oneri totali: € 3.340,00

Oltre alla richiesta di concessione a sanatoria del comune di Ariano sarà da predisporre richiesta ai BBAA.

Qualora il Comune o la Sovrintendenza non ritenesse sufficiente o attendibile la foto aerea del 1983 - Regione Veneto, l'ampliamento sul retro sarebbe assoggettabile al condono di cui a L. 724/94, con variazione dei costi di condono rispetto a quanto sopra indicato (circa triplicati).

Come da valutazioni espresse dai responsabili dell'UT Com.le non si esclude che si possa fare riferimento all'art.37 della decreto n.380 del 06.06.2001.

Per la bussola ed il poggiolo si prevede la demolizione in quanto costruiti dopo il 1998 e non in linea con le prescrizioni dei BBAA

Sono state riscontrate le seguenti ulteriori difformità: nell'area scoperta verso sud sono presenti alcune baracche fatiscenti, che andranno demolite come la bussola posta ad est (regolarizzabili mediante demolizione)

demolizioni e trasporto a discarica: € 1.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal riscontro tra i luoghi e l'estratto di mappa la situazione risultava diversa per la forma dell'immobile e per la presenza in mappa di un fabbricato sul retro, demolito da anni.

Inoltre all'NCEU il fabbricato non risultava censito in quanto accatastato ancora come FR. Regolarizzato dal sottoscritto CTU che ha predisposto e presentato tipo mappale per la demolizione del fabbricato sul retro e l'inserimento del corpo adiacente, ha predisposto e presentato modello Docfa e planimetrie catastali con la situazione aggiornata ad oggi, per poter individuare correttamente l'immobile catastalmente.

Non si è accatastata la bussola citata nel precedente p.to "conformità edilizia" in quanto non condonabile.

a seguito di variazione catastale tipo mappale presentata dal CTU il 13.05.2009 prot. 2009/62258 e presentazione di Docfa il 13.05.2009 prot.RO0063433.

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:

ESECUTATO n.a Adria il 19.12.1974 prop.per 1/2 CF: CRPNDR74T19A059Q

ESECUTATA n.a Contarina il 11.07.1966 prop.per 1/2 CF: FRNVLR66L51C967M proprietario dal 12/10/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Fabbri in data 12/10/1998 ai nn. 64071 trascritto a Chioggia in data 28/10/1998 ai nn. Rg 3910 Rp 5605

6.2 Precedenti proprietari:

al ventennio l'immobile era in proprietà di:

A. I. SRL sede in Taglio di Po; in precedenza la proprietà era di F. e B.

C. U. n. Ariano nel Polesine il 03.07.1942 prop.per 1/2 Cf: CNLLTM42L03A400N

G. A. n.a Massazza il 03.11.1944 prop.per 1/2 Cf: GMBDRN44S43F037J proprietario dal 11/05/1993 al 12/10/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Penzo in data 11/05/1993 ai nn. 1678 trascritto a Chioggia in data 02/06/1993 ai nn. Rg 2591 Rp 1908

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalla ricerca presso l'U. T. comunale di Ariano nel Polesine non si sono reperite pratiche edilizie, come da dichiarazione del Responsabile dell'area tecnica prot.2365 del 29.04.2009

Descrizione **casa accostata** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa accostata sito in Ariano Nel Polesine (Rovigo) frazione Riva' via Po' Riva n.94.

Composto da piano terra: ingresso cucina, soggiorno, vano scala, sottoscala, bagno e disbrigo-taverna; piano primo due letto e disimpegno- studio.

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **125**

Identificato al catasto fabbricati
Comune e censuario di Ariano nel Polesine
NCEU foglio AR44 mappale 142 categoria A/3 cl.1 v.7 RC 303,68.
a seguito di variazione catastale presentata dal CTU.

L'edificio è stato costruito ante 67.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa pt 2,35- p1 2,94.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso-cucina	Sup. reale lorda	14,30	1,00	14,30
soggiorno	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
vano scala	Sup. reale lorda	3,70	0,50	1,85
disbrigo	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
bagno	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
letto	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
letto	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
disbrigo-studio	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
	Sup. reale lorda	125,00		123,15

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno attiguo sito in Ariano Nel Polesine (Rovigo) frazione Riva' via Po' Riva n.94.

Superficie complessiva di circa mq 1.023.

Identificato in catasto:

- NCT Comune e censuario di Ariano nel Polesine foglio 44 mappale 141 qualità semin arb, superficie catastale 638, - reddito agrario: 2,64, - reddito domenicale: 3,57.
- NCT Comune e censuario di Ariano nel Polesine foglio 44 mappale 142 qualità ente urbano, superficie catastale 385.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante, posto sotto all'argine sin. del Po di Goro

Coerenze: per tutto il lotto: nord mapp. 143, est mapp. 144, sud mapp. 333, ovest mapp. 137

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona zona E2 soggetta art-65 e 66 vincolo ambientale, paesaggistico e bellezze naturali, fasce di rispetto stradale e fluviale Norme tecniche ed indici: inoltre il fabbricato è soggetto alle disposizioni urbanistiche previste dalla scheda n° 42

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area scoperta	Sup. reale lorda	1.023,00	1,00	1.023,00
	Sup. reale lorda	1.023,00		1.023,00

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 Chioggia, ufficio tecnico di Ariano nel Polesine, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: basso polesine, Osservatorio Nazionale del mercato immobiliare, esperienza personale del CTU, Fiaip, Consulente Imm.re del Sole 24 ore..

8.3. Valutazione corpi

A. casa accostata

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-cucina	14,30	€ 600,00	€ 8.580,00
soggiorno	18,00	€ 600,00	€ 10.800,00
vano scala	1,85	€ 600,00	€ 1.110,00
disbrigo	20,00	€ 600,00	€ 12.000,00
bagno	6,00	€ 600,00	€ 3.600,00
letto	18,00	€ 600,00	€ 10.800,00
letto	20,00	€ 600,00	€ 12.000,00
disbrigo-studio	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00
	123,15		€ 73.890,00

- Valore corpo:	€ 73.890,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 73.890,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 73.890,00

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
area scoperta	1.023,00	€ 5,00	€ 5.115,00
- Valore corpo:			€ 5.115,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.115,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.115,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa accostata	125	€ 73.890,00	€ 73.890,00
B	terreno attiguo	0	€ 5.115,00	€ 5.115,00
			€ 79.005,00	€ 79.005,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.850,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.840,00

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:

€ 67.154,25

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:

€ 62.314,25

Relazione lotto 002 creata in data 15/05/2009
Codice documento: E122-08-000236-002

il perito
Ing. ENRICO MORO

scheda riassuntiva:

TRIBUNALE DI ROVIGO - ESECUZ. N° 236/2008

**LOTTO DUE: VENDITA DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI CASA ACCOSTATA,
CON AREA SCOPERTA, IN COMUNE DI ARIANO POL.NE**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Ufficio del Territorio di Rovigo,
Comune e censuario di Ariano nel Polesine
NCEU foglio AR-44 mappale 142 categoria A/3 cl.1 v.7 RC 303,68

Comune e censuario di Ariano nel Polesine
NCT foglio 44 mappale 141 qualità semin arb, superficie catastale
638, - reddito agrario: 2,64, - reddito domenicale: 3,57
NCT foglio 44 mappale 142 qualità ente urbano, superficie
catastale 385.

CONFINI: per tutto il lotto: nord mapp. 143, est mapp. 144, sud
mapp. 333, ovest mapp. 137

OCCUPAZIONE: l'immobile è libero

CONDONI:

- Sul posto si è rilevata una differenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi in quanto nella mappa era segnato un fabbricato ad uso stalla sul retro (verso nord) staccato rispetto il fabbricato principale, mentre dal sopralluogo esiste un corpo adiacente il fabbricato verso nord di circa 20mq (5x4) su due piani.

Dalle dichiarazioni degli esecutati il fabbricato risultava già così alla data di acquisto, anno 1998, e dalle ricerche effettuate presso l'archivio delle foto aeree della Regione, si è potuto riscontrare che il fabbricato era così costituito prima dell'estate 1983. La foto relativa al rilievo del 1990, più nitida, conferma la presenza dell'ampliamento con copertura grigio chiara anzichè in coppi. Non vi sono però altri documenti certi, per cui potrebbe risultare opinabile la dichiarazione di preesistenza al 1983. Si ritiene che possa essere cononato con tipologia 1 dal 30.01.1977 al 1.10.1983.

Abusi regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47); si fa presente che il fabbricato è soggetto a parere della Sovrintendenza dei BBAA, e che nel PRG del comune di Ariano risulta soggetto alle normative della scheda n° 42. Oltre alla richiesta di concessione a sanatoria del comune di Ariano sarà da predisporre richiesta ai BBAA.

Qualora il Comune o la Sovrintendenza non ritenesse sufficiente o attendibile la foto aerea del 1983 - Regione Veneto, l'ampliamento sul retro sarebbe assoggettabile al condono di cui a L. 724/94, con variazione dei costi di condono rispetto a quanto sopra indicato (circa triplicati).

Come da valutazioni espresse dai responsabili dell'UT Com.le non si esclude che si possa fare riferimento all'art.37 della decreto n.380 del 06.06.2001.

- Nella parte ad est del corpo in oggetto, inoltre, gli esecutati hanno costruito in tempi recenti una piccola bussola in mattoni di laterizio con sovrastante poggolo, quindi con variazione dei prospetti, ed aumento di superficie e di volume non autorizzabili.

Nell'area scoperta verso sud sono presenti alcune baracche fatiscienti. Quindi da demolire sia le baracche che la bussola e poggiolo.

VALORE DI STIMA € 62.314,25