
TRIBUNALE DI ROVIGO
ROVIGO

Esecuzione Forzata
BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA

N. Gen. Rep. **000254/08**

Giudice Dr. GUIDO MARZELLA
Custode Giudiziario RAG. SACCHETTO ARONNE

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 Polesella (Rovigo) Via Don Minzoni 618/e
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Polesella (Rovigo) Via Don Minzoni 618/e.

Appartamento al piano primo composto da:

ingresso-soggiorno, ripostiglio, cucina abitabile, due letto e bagno, corridoio, poggiolo chiuso con vetrate (da condonare).

L'unità abitativa fa parte di un complesso immobiliare di 12 appartamenti e 12 garages, posta non lontana dal centro del paese, si presenta in buono stato di manutenzione, con ampio scoperto comune, in parte a giardino e in parte ad uso passaggio carraio e pedonale.

Attualmente nel locale cucina è presente un collegamento con un tubo esterno per l'uso domestico del gas con bombola posta nel poggiolo.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **85,75**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

ESECUTATO n.a Camerun Il 18.05.1979 prop.per 1/1 cf: NGN RNE 79E18 Z306H NCEU

Comune di Polesella Censuario Polesella

foglio **9** mappale **1186 subalterno 7**, categoria A/2, classe 1, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 278,89.

Note: Appartamento al piano primo

All'appartamento spettano i pertinenti diritti di comproprietà pari a 72,69/1000 sulle parti comuni per legge o destinazione, in particolare su fondazioni, strutture portanti, muri perimetrali, coperture, scale e vano caldaia, sull'area coperta e scoperta del mappale 1186 ente urbano di mq.3133 (come riportato nell' atto di acquisto)

Coerenze: per l'appartamento : vano scale, spazio aereo su area comune da due lati, corridoio comune (salvis altri più attuali).

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Polesella (Rovigo) Via Don Minzoni 618/e.

Composto da garage al piano terra di mq 20, le caratteristiche costruttive sono uguali a quelle per il corpo A essendo parte della stessa struttura.

Si presenta in buono stato, pavimentazione in battuto di cemento, basculante in ferro, con facile accesso carraio.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **20**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

ESECUTATO n.a Camerun Il 18.05.1979 prop.per 1/1 cf: NGN RNE 79E18 Z306H
NCEU

Comune di Polesella Censuario Polesella

foglio **9** mappale **1186 subalterno 18**, categoria C/6, classe u, composto da vani 20, posto al piano T, - rendita: 54,74.

Note: garage

Al garage spettano i pertinenti diritti di comproprietà pari a 12,16/1000 sulle parti comuni per legge o destinazione, in particolare su fondazioni, strutture portanti, muri perimetrali, coperture, scale e vano caldaia, sull'area coperta e scoperta del mappale 1186 ente urbano di mq.3133 (come riportato nell' atto di acquisto)

Coerenze: per il garage: area di manovra, corridoio interno comune, Pattuzzo Boschetti (salvis altri più attuali)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

quota 1000/1000 di piena proprietà di appartamento al piano primo e garage al piano terra, in un complesso immobiliare di n 12 appartamenti e n 12 garages non lontano dal centro del paese Polesella.

Appartamento in buono stato di manutenzione di circa mq 85 lordi, e garage di mq. 20. L'appartamento posto al piano primo verso nord-est, è in buono stato composto da ampio ingresso-soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, due letto, corridoio e bagno, con poggiolo chiuso da veranda.

Il garage al piano terra, lato sud-ovest, è ampio e con buon spazio di manovra.

All'appartamento e al garage competono le quote di comproprietà pari a complessivi 84,85/1000 sulle parti comuni e sull'area scoperta e coperta censita nel NCT al foglio 9 mappale 1186 di mq. 3133 ente urbano.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

al momento del pignoramento occupato dall'esecutato con la 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:

Servitù: Passaggio volontario derivante da costituzione di servitù a favore di mappale 1186 e mappale 1127 contro mappale 1186 e mappale 1127 a firma di notaio VISCARDINI in data 11/08/1981 ai nn. 25094 trascritto a Rovigo in data 09/09/1981 ai nn. Rg 6154 Rp 4769 - con il presente atto i proprietari del mappale 1127 costituiscono a carico del terreno di loro proprietà e a vantaggio della proprietà mappale 1186 una servitù di passaggio pedonale e carraio avente una larghezza di mt 6,00 (come da planimetria allegata all'atto tratto rosso), tale servitù viene costituita allo scopo di concedere l'accesso al terreno mappale 1186 da via Minzoni.

A sua volta il proprietario del mappale 1186 costituisce a carico del mappale 1186 e a vantaggio del mappale 1127 servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza di mt 6 (come planimetria allegata all'atto tratto blu). Tale servitù viene concessa allo scopo di consentire all'area mappale 1127 l'accesso ed il recesso alla strada provinciale Polesella/Ro ..

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:* **nessuna**

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 **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. SEDE VICENZA CF: 00204010243, contro ESECUTATO**, a firma di notaio CASTELLANI in data 30/11/2006 ai nn. 65391/8275 iscritto a ROVIGO in data 29/12/2006 ai nn. Rg 15896 Rp 3896

importo ipoteca: 174.000,00 importo capitale: 87.000,00

durata ipoteca 30 anni tasso interesse annuo 4,5%.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA cf: 00204010243 sede Vicenza contro ESECUTATO a firma di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/10/2008 ai nn. 1806/2008 trascritto a ROVIGO in data 24/10/2008 ai nn. RG 10736 RP 6402

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 con il riscontro degli elaborati grafici depositati e concessionati dal comune sono emerse alcune difformità:

a) garage al piano terra, dal progetto era prevista tramezza divisoria tra garage e cantina (dal sopralluogo non presente)

b) appartamento al piano primo: realizzazione di un piccolo locale ripostiglio di dimensioni circa 1,8x1,4 ml a sinistra entrando;

la realizzazione risale all'anno 1981 in quanto le planimetrie catastali presentate in data 05.08.1981 riportano già le modifiche.

c) chiusura del poggiolo con struttura in alluminio e vetro. regolarizzabili mediante gli abusi ai punti a) e b) sono regolarizzabili con art 36 L380/2001 Accertamento di conformità.

l'abuso di cui al p.to c) con condono edilizio art13 L47/85

p.ti a+b oneri comune: € 516,00

spese tecniche due pratiche (spese presunte ed indicative): € 1.500,00

p.to c (spese presunte ed indicative): € 1.500,00

Oneri totali: € 3.516,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal confronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'NCEU di Rovigo e lo stato dei luoghi si differenziano in quanto il poggiolo attualmente risulta chiuso con vetrate.

Regolarizzabili mediante: a seguito di condono edilizio come descritto al punto precedente sarà da presentare modello DOCFA e planimetria catastale aggiornata presentazione docfa e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.600,00

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: € 4.142,37

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATO n. CAMERUN IL 18.05.1979 proprietario dal 30/11/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio CASTELLANI in data 30/11/2006 ai nn. 65389/8273 trascritto a ROVIGO in data 29/12/2006 ai nn. Rg 15895 Rp 8587

6.2 Precedenti proprietari:

B. R. n.a Crespino il 24.05.1951 prop.per 1/2

T. F. n.a Rovigo il 20.08.1956 prop. per 1/2 proprietario dal 11/08/1981 al 30/12/1991 in forza di atto di compravendita a firma di notaio VISCARDINI in data 11/08/1981 ai nn. 25094 trascritto a Rovigo in data 09/09/1981 ai nn. Rg 6154 Rp 4769 con il presente atto viene costituita servitù di passaggio a favore e a carico del fondo (meglio descritta al p.to 4)

L. M. n.a Rovigo il 27.02.1968 prop. 1/1 proprietario dal 30/12/1991 al 08/11/1999 in forza di atto di compravendita a firma di notaio FERRARI in data 30/12/1991 ai nn. 35677 trascritto a ROVIGO in data 24/01/1992 ai nn. Rg 1296 Rp 1089

F. L. n.a Breme il 25.02.1955 prop. per 1/1 proprietario dal 08/11/1999 al 30/11/2006 in forza di atto di compravendita a firma di notaio SCHIAVI in data 08/01/1999 ai nn. 77620 trascritto a Rovigo in data 12/11/1999 ai nn. Rg 9435 Rp 6154

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 725/80 per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione condominiale intestata a F. R.. Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1980 rilasciata in data 19/12/1980- n. prot. 725 l'agibilità è stata rilasciata in data 04/08/1981- n. prot. 725

L'abitabilità è stata rilasciata per l'intero complesso.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Polesella (Rovigo) Via Don Minzoni 618/e.

Composto da appartamento al piano primo composto da:

ingresso-soggiorno, ripostiglio, cucina abitabile, due letto e bagno, corridoio, poggiolo chiuso con vetrate (da condonare).

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **85,75**

Identificato al catasto fabbricati:

NCEU

Comune di Polesella Censuario Polesella

foglio **9** mappale **1186 subalterno 7**, categoria A/2, classe 1, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 278,89.

all'appartamento spettano i pertinenti diritti di comproprietà pari a 72,69/1000 sulle parti comuni per legge o destinazione, in particolare su fondazioni, strutture portanti, muri perimetrali, coperture, scale e vano caldaia, sull'area coperta e scoperta del mappale 1186 ente urbano di mq.3133 (come riportato nell' atto di acquisto

Coerenza: per l'appartamento : vano scale, spazio aereo su area comune da due lati, corridoio comune (salvis altri più attuali).

Note: Appartamento al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1980.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B2 - semiestensiva residenziale di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso-soggiorno	Sup. reale lorda	25,50	1,00	25,50
cucina	Sup. reale lorda	10,60	1,00	10,60
ripostiglio	Sup. reale lorda	2,50	1,00	2,50
letto	Sup. reale lorda	11,50	1,00	11,50
letto	Sup. reale lorda	17,60	1,00	17,60
bagno	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
corridoio	Sup. reale lorda	7,45	1,00	7,45
poggiolo	Sup. reale lorda	4,40	0,50	2,20
	Sup. reale lorda	85,75		83,55

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. + muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna (condominiale), condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Accessori:

A.1. Cortile:	Comune a tutte le unità condominiali Sviluppa una superficie complessiva di 3133
----------------------	---

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Polesella (Rovigo) Via Don Minzoni 618/e.

Composto da garage al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **20**

Identificato al catasto fabbricati:

NCEU

Comune di Polesella Censuario Polesella

foglio **9 mappale 1186 subalterno 18**, categoria C/6, classe u, composto da vani 20, posto al piano T, - rendita: 54,74.

Note: garage.

Al garage spettano i pertinenti diritti di comproprietà pari a 12,16/1000 sulle parti comuni per legge o destinazione, in particolare su fondazioni, strutture portanti, muri perimetrali, coperture, scale e vano caldaia, sull'area coperta e scoperta del mappale 1186 ente urbano di mq.3133 (come riportato nell' atto di acquisto)

Coerenze: per il garage: area di manovra, corridoio interno comune, Pattuzzo Boschetti (salvis altri più attuali)

L'edificio è stato costruito nel 1980.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona B2 - SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale lorda	20,00		20,00

Accessori:

B.1. Cortile:

Sviluppa una superficie complessiva di 3133

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima comparativo con il confronto con altri fabbricati simili presenti in zona. valutazione ottenuta come prodotto di superficie per valore unitario

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, ufficio tecnico di Polesella, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: medio Polesine, osservatorio Nazionale Valori Immobiliari, esperienza personale Ctu, Il Consulente Immobiliare de "il 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
ingresso-soggiorno	25,50	€ 1.000,00	€ 25.500,00
cucina	10,60	€ 1.000,00	€ 10.600,00
ripostiglio	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
letto	11,50	€ 1.000,00	€ 11.500,00
letto	17,60	€ 1.000,00	€ 17.600,00
bagno	6,20	€ 1.000,00	€ 6.200,00
corridoio	7,45	€ 1.000,00	€ 7.450,00
poggiolo	2,20	€ 1.000,00	€ 2.200,00

83,55	€ 83.550,00
- Valore corpo:	€ 83.550,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 83.550,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 83.550,00

B. box singolo

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
garage	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
- Valore corpo:			€ 10.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso cortile.	85,75	€ 83.550,00	€ 83.550,00
B	box singolo con annesso cortile.	20	€ 10.000,00	€ 10.000,00
			€ 93.550,00	€ 93.550,00

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:	€ 14.032,50
- Riduzione monetaria: oneri condominiali scaduti	€ 4.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.516,00
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:	€ 75.367,50
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:	€ 70.851,50