

---

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
ROVIGO

**Esecuzione Forzata**  
**CASSA DEL RISPARMIO DEL VENETO SPA**

QUOTA DI 1/5 DI PIENA PROPRIETA' DI CASA BIFAMILIARE A GRIGNANO POL.NE

N. Gen. Rep. **000048/09**

**Giudice Dr. GUIDO MARZELLA**  
**Custode Giudiziario DOTT. CARLO SALVAGNINI**

**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 Rovigo (Rovigo) via Giuseppe Mazzo n. 24/F  
Lotto 001**

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/5** di casa bifamiliare sito in Rovigo (Rovigo) frazione Grignano via Giuseppe Mazzo n. 24/F.

Piano terra : locale ad uso taverna-cucina, anti bagno e bagno, vano scala.

Piano Primo: ingresso -soggiorno, due stanze letto e bagno, il piano primo è accessibile sia da un vano scala interno che da scale esterne.

L'immobile si presenta in buono stato, tinteggiato, con finiture medie, pavimenti e rivestimenti in ceramica con inserti in mosaico in alcuni punti, battiscopa in legno. Serramenti interni con porte in legno tamburato e vetro, esterni in legno massello e vetrocamera con tapparelle in pvc al piano primo e serramenti in pvc al piano terra. Scale interne ed esterne in marmo.

Impianti a norma, impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con caldaia a muro e termosifoni in alluminio.

Impianto di climatizzazione con split sia al piano terra che al piano primo.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo.

Posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata a G.M. n.a Occhiobello il 25.02.1968 prop. per 4/5 : Esecutata n.a Rovigo il 22.12.1969 prop.per 1/5

Comune di Rovigo Sezione censuario di Grignano Polesine

NCEU

foglio **GR 7** mappale **701 subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,5, -rendita: 244,03.

**B. Piena proprietà per la quota di 1/5** di garage doppio sito in Rovigo (Rovigo) frazione Grignano via Giuseppe Mazzo n. 24/F.

garage al piano terra attualmente adibito a lavanderia, adiacente e comunicante con la taverna-cucina, in buone condizioni, con pavimenti in ceramica, serramenti in pvc e vetro, impianti a norma. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30**

**Identificato al catasto fabbricati:**

intestata a G.M. n.a Occhiobello il 25.02.1968 prop. per 4/5 : Esecutata n.a Rovigo il 22.12.1969 prop.per 1/5

Comune di Rovigo Censuario di Grignano Polesine

NCEU

foglio **GR 7** mappale **701 subalterno 2**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 24, posto al piano T, - rendita: 55,78.

**C. Piena proprietà per la quota di 1/5** di terreno area scoperta e sedime di fabbricato sito in Rovigo (Rovigo) frazione Grignano via Giuseppe Mazzo n. 24/F.

Superficie complessiva di circa mq **292**.

Identificato in catasto:

Comune di Rovigo Censuario di Grignano Polesine

- NCT

Ente Urbano foglio **7** mappale **701** superficie catastale 292.

- NCEU

B.C.N.C foglio **GR 7** mappale **701 subalterno 3**.

Note: bene comune non censibile ai subb 1-2

**Coerenze:** nord mappale 227; est mappale 668; sud via G.Mazzo; ovest mappale 702

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/5** di casa bifamiliare su due piani.  
quota di 1/5 di porzione di casa bifamiliare su due piani, con scoperto, costruita negli anni 90 ma in buone condizioni, composta al piano terra da un ampio garage, un locale ad uso cucina, e un bagno, al piano primo ingresso salotto, due letto e un bagno. All'esterno area scoperta con tettoia e ripostiglio in legno non concessionate.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

l'abitazione è occupata dal marito e dai figli in qualità di **COMPROPRIETARIO PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DI 4/5.**

**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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 288 (ora 701) foglio 7 nel comune di Rovigo censuario Grignano Polesine per una superficie di 580 a firma di notaio Ferrari in data 28/07/1992 ai nn. 35866 registrato a Rovigo in data 29/07/1992 ai nn. 415 - vincolo di inedificabilità.

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 SEDE PADOVA, contro G.M. e Esecutata**, a firma di notaio Viscardini in data 12/04/1999 ai nn. 89459 iscritto a Rovigo in data 16/04/1999 ai nn. Rg 3066 Rp 558

importo ipoteca: £ 200.000.000 importo capitale: £.100.000.000

si evidenzia che l'ipoteca colpisce erroneamente quote di 1/2 ciascuno anzichè 4/5 e 1/5 come realmente in proprietà.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SEDE PADOVA, contro Esecutata**, a firma di Tribunale di Rovigo in data 11/06/2008 ai nn. 971 iscritto a Rovigo in data 18/06/2008 ai nn. Rg 6248 Rp 1357

importo ipoteca: 150.000,00 importo capitale: 103.902,29

colpisce solo la quota di 1/5 di Esecutata.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO sede Padova contro Esecutata a firma di Tribunale di Rovigo in data 05/03/2009 ai nn. 470 trascritto a Rovigo in data 17/03/2009 ai nn. Rg 2457 Rp 1529

- il pignoramento colpisce erroneamente la quota intera anzichè la quota esatta di 1/5 intestata all'esecutata. Tale irregolarità è in fase di rettifica con successivo pignoramento che annullerà il presente atto..

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO sede Padova contro Esecutata - la riduzione della quota del pignoramento è in corso, il provvedimento ad oggi è stato già autorizzato dal GE, si è in attesa della decorrenza dei termini di legge per poter procedere alla trascrizione presso la Conservatoria.

Al momento non è possibile indicare la data e i repertori della nota di trascrizione, che verranno comunicati appena il sottoscritto CTU né sarà in possesso.

Come anticipato dal legale che sta provvedendo alla rettifica il nuovo pignoramento annullerà il precedente e colpirà correttamente solo la quota di 1/5 in capo all'esecutata..

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:*

a) Sono state riscontrate le seguenti difformità:

dal sopralluogo sono riscontrate alcune difformità tra lo stato concessionato e i luoghi, è stata modificata la destinazione d'uso del locale ripostiglio in cucina - taverna.

Regolarizzabili mediante: Denuncia Inizio Lavori per nuovi impianti tecnologici per ricavo di angolo cottura su locali con altezza abitabile e ripristino della situazione concessionata.

per predisposizione nuovi impianti (gas, elettrico, acqua e scarichi): € 5.000,00

presentazione Dia e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 6.000,00 (spese presunte ed indicative)

b) Sono state riscontrate le seguenti difformità:

dal sopralluogo nell'area scoperta posta a nord del fabbricato sono stati costruiti due corpi: una tettoia in legno coperta di dimensioni circa 5,00x6,00; e una casetta in legno di dimensioni 2,00x2,50.

Regolarizzabili mediante: per tali opere si prevede la demolizione. Non si prevede la possibilità di sanare in quanto posti a ridosso del confine.

Costo demolizione: € 200,00

Oneri totali: € 200,00 (spese presunte ed indicative)

c) Sono state riscontrate le seguenti difformità:

dal sopralluogo sono riscontrate alcune difformità tra lo stato concessionato e i luoghi, è stata costruita una tramezza al piano terra locale ripostiglio-taverna, creando un antibagno delle dimensioni di 0,95 x 2,50 circa.

Regolarizzabili mediante accertamento di conformità ex DPR 380/2001

accertamento di conformità- spese tecniche: € 500,00

Oneri totali: € 500,00 (spese presunte ed indicative)

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate alcune difformità: lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si differenziano per le modifiche già citate al p.ti precedenti.

Regolarizzabili mediante: a seguito di regolarizzazione urbanistica sarà da provvedere la regolarizzazione catastale con la presentazione di modello DOCFA e planimetrie aggiornate.

regolarizzazione con presentazione Docfa e planimetria: € 600,00

Oneri totali: € 600,00 (spese presunte ed indicative)

#### **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:

al ventennio il terreno su cui successivamente è stato edificato l'immobile era in proprietà di M.L. n.a Grignano Polesine il 16.05.1927 CF: MLNLI27E16E176V

### 6.1 Attuali proprietari:

G.M. n.a Occhiobello il 25.02.1968 prop. per 4/5 cf: GRZMSM68B25F994R  
ESECUTATA n.a Rovigo il 22.12.1969 prop.per 1/5 cf: STORNN69T62H620K  
proprietario dal 12/04/1999 ad oggi in forza di compravendita a firma di notaio Viscardini in data 12/04/1999 ai nn. 89458 registrato a Rovigo in data 19/04/1999 ai nn. 507 trascritto a Rovigo in data 16/04/1999 ai nn. Rg 3065 Rp 2108  
nell'atto di acquisto sono indicate le quote di proprietà degli acquirenti per 4/5 a favore del marito ed 1/5 a favore della moglie (esecutata).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. UT 52/32** per lavori di costruzione fabbricato intestata a M.L.. Concessione Edilizia rilasciata in data 12/05/1992- n. prot. 716 l'abitabilità è stata rilasciata in data 14/10/1995- n. prot. 17556

### Descrizione **casa bifamiliare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di casa bifamiliare sito in Rovigo (Rovigo) frazione Grignano Pol.ne via Giuseppe Mazzo n. 24/F.

Piano terra : locale ad uso taverna-cucina, anti bagno e bagno, vano scala.

Piano Primo: ingresso -soggiorno, due stanze letto e bagno, il piano primo è accessibile sia da un vano scala interno che da scale esterne.

L'immobile si presenta in buono stato, tinteggiato, con finiture medie, pavimenti e rivestimenti in ceramica con inserti in mosaico in alcuni punti, battiscopa in legno. Serramenti interni con porte in legno tamburato e vetro, esterni in legno massello e vetrocamera con tapparelle in pvc al piano primo e serramenti in pvc al piano terra. Scale interne ed esterne in marmo.

Impianti a norma, impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con caldaia a muro e termosifoni in alluminio.

Impianto di climatizzazione con split sia al piano terra che al piano primo.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo.

Posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124**

Identificato al catasto fabbricati:

Comune di Rovigo Sezione censuario di Grignano Polesine

NCEU foglio **GR 7** mappale **701 subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,5, - rendita: 244,03.

L'edificio è stato costruito nel 1995.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,40 - 2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.t.: disimpegno taverna	Sup. reale lorda	44,00	1,00	44,00
p.t.: bagno e anti bagno	Sup. reale lorda	7,80	1,00	7,80
p.p.: ingresso-soggiorno	Sup. reale lorda	23,60	1,00	23,60
p.p.: letto	Sup. reale lorda	15,70	1,00	15,70
p.p.: letto	Sup. reale lorda	19,20	1,00	19,20
p.p. bagno	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
p.p.: disimpegno-corridoio	Sup. reale lorda	7,70	1,00	7,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>124,00</b>		<b>124,00</b>

Descrizione **garage doppio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di garage doppio sito in Rovigo (Rovigo) frazione Grignano Pol.ne via Giuseppe Mazzo n. 24/F.

garage al piano terra attualmente adibito a lavanderia, adiacente e comunicante con la taverna-cucina, in buone condizioni, con pavimenti in ceramica, serramenti in pvc e vetro, impianti a norma. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30**

Identificato al catasto fabbricati:

Comune di Rovigo Censuario di Grignano Polesine

NCEU foglio GR 7 mappale 701 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 24, posto al piano T, - rendita: 55,78.

L'edificio è stato costruito nel 1995.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage doppio	Sup. reale lorda	30,00	0,50	15,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>30,00</b>		<b>15,00</b>

Descrizione **terreno area scoperta e sedime di fabbricato** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/5 di terreno area scoperta e sedime di fabbricato sito in Rovigo (Rovigo) frazione Grignano Pol.ne via Giuseppe Mazzo n. 24/F.

Superficie complessiva di circa mq **292**

Il terreno ha una forma regolare rettangolare, una orografia pianeggiante

Identificato in catasto:

- Comune di Rovigo Censuario di Grignano Polesine terreni:  
NCT Ente Urbano foglio 7 mappale 701 superficie catastale 292.
- fabbricati:  
NCEU B.C.N.C foglio GR 7 mappale 701 subalterno 3.  
Note: bene comune non censibile ai subb 1-2

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONA B4 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area scoperta e sedime di fabbricato	Sup. reale lorda	292,00	0,00	0,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>292,00</b>		<b>0,00</b>

**Coerenze:** per tutto il lotto: nord mappale 227; est mappale 668; sud via G.Mazzo; ovest mappale 702

**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.) confronto con immobili compravenduti nella zona.

## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3. Valutazione corpi

### A. casa bifamiliare

*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
p.t.: disimpegno taverna	44,00	€ 1.350,00	€ 59.400,00
p.t.: bagno e anti bagno	7,80	€ 1.350,00	€ 10.530,00
p.p.: ingresso-soggiorno	23,60	€ 1.350,00	€ 31.860,00
p.p.: letto	15,70	€ 1.350,00	€ 21.195,00
p.p.: letto	19,20	€ 1.350,00	€ 25.920,00
p.p. bagno	6,00	€ 1.350,00	€ 8.100,00
p.p.: disimpegno-corridoio	7,70	€ 1.350,00	€ 10.395,00
	<b>124,00</b>		<b>€ 167.400,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 167.400,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 167.400,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 33.480,00</b>

### B. garage doppio

*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 doppio	15,00	€ 1.350,00	€ 20.250,00
- Valore corpo:			<b>€ 20.250,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 20.250,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 4.050,00</b>

### C. Terreno area scoperta e sedime di fabbricato

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
valore già ricompreso nel fabbricato

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
area scoperta e sedime di fabbricato	292	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			<b>€ 0,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 0,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa bifamiliare	124	€ 167.400,00	<b>€ 33.480,00</b>
B	garage doppio	30	€ 20.250,00	<b>€ 4.050,00</b>
C	terreno area scoperta e sedime di fabbricato	0	€ 0,00	<b>€ 0,00</b>
			€ 187.650,00	<b>€ 37.530,00</b>

**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:

**€ 5.629,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 7.300,00**

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:

**€ 31.900,50**

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:

**€ 24.600,50**

Relazione lotto 001 creata in data 13/10/2009  
Codice documento: E122-09-000048-001

il perito  
Ing. ENRICO MORO

scheda riassuntiva:

**TRIBUNALE DI ROVIGO - ESECUZ. N° 48/09**

**LOTTO UNICO: VENDITA DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/5 DI CASA BIFAMILIARE CON SCOPERTO IN GRIGNANO POLESINE VIA G. MAZZO 24/F - ROVIGO.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Ufficio del Territorio di Rovigo,  
Comune di Rovigo Sezione censuario di Grignano Polesine

- NCEU foglio **GR 7 mappale 701 subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,5, - rendita: 244,03.
- NCEU foglio **GR 7 mappale 701 subalterno 2**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 24, posto al piano T, - rendita: 55,78.
- NCEU B.C.N.C foglio **GR 7 mappale 701 subalterno 3**. Note: bene comune non censibile ai subb 1-2
- NCT Ente Urbano foglio **7 mappale 701** superficie catastale 292

**CONFINI:** nord mappale 227; est mappale 668; sud via G.Mazzo; ovest mappale 702

**OCCUPAZIONE:** l'immobile è occupato dal proprietario con i figli

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

a) dal sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato concessionato e i luoghi, è stata modificata la destinazione d'uso del locale ripostiglio in cucina -taverna.

Regolarizzabili mediante: Denuncia Inizio Lavori per nuovi impianti tecnologici per ricavo di angolo cottura su locali con altezza abitabile e ripristino della situazione concessionata.

b) dal sopralluogo nell'area scoperta posta a nord del fabbricato sono stati costruiti due corpi: una tettoia in legno coperta di dimensioni circa 5,00x6,00; e una casetta in legno di dimensioni 2,00x2,50.

Regolarizzabili mediante: demolizione. Non si prevede la possibilità di sanare in quanto posti a ridosso del confine

c) dal sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato concessionato e i luoghi, è stata costruita una tramezza al piano terra locale ripostiglio-taverna, creando un antibagno delle dimensioni di 0,95 x 2,50 circa.

Regolarizzabili mediante accertamento di conformità ex DPR 380/2001

**CONFORMITA' CATASTALE:**

lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si differenziano per le modifiche già citate al p.ti precedenti. Regolarizzabili mediante: a seguito di regolarizzazione urbanistica sarà da provvedere alla regolarizzazione catastale con la presentazione di modello DOCFA e planimetrie aggiornate

**VINCOLI:** Atto di Asservimento a favore del mappale 288 (ora 701) foglio 7 nel comune di Rovigo censuario Grignano Polesine firma di notaio Ferrari in data 28/07/1992 ai nn. 35866 registrato a Rovigo in data 29/07/1992 ai nn. 415 - vincolo di inedificabilità

**VALORE DI STIMA € 24.600,50**