

---

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
ROVIGO

**Esecuzione Forzata**  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**  
**- ROMA -**

N. Gen. Rep. **000055/09**

**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 Lendinara (Rovigo) Via Valdentro 71  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa a cortina centrale per la parte al p.t., con piccolo scoperto sul retro, sito in Lendinara (Rovigo) frazione Valdentro, Via Valdentro 71 (in prossimità del centro di Villanova del Ghebbo)  
Composto al piano terra: ingresso-cucina, letto e bagno.  
Area esterna sul retro in proprietà esclusiva.  
Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **39,3**

Identificato in catasto:

**PIENA PROPRIETA' QUOTA INTERA**

intestata a P.C. n.a San Ferdinando (RC) il 23.10.1946 Cf: PTRSPN46R23M277H

fabbricati:

NCEU Comune di Lendinara censuario di Lendinara

foglio **LE/ 38** mappale **19** subalterno **1**, categoria A/4, classe 2, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: 67,14.

terreni:

NCT Comune di Lendinara Censuario di Lendinara

foglio **38** mappale **20** qualità sem.arb., superficie catastale 156.

**PROPRIETA' IN QUOTA PROPORZIONALE**

fabbricati:

NCEU Comune di Lendinara censuario di Lendinara

foglio **LE/ 38** mappale **19** subalterno **3**, categoria B.C.N.C..

Note: BENE COMUNE AI SUBB 1 E 2

terreni:

NCT Comune di Lendinara Censuario di Lendinara

foglio **38** mappale 19 qualità E.U., superficie catastale 312.

**Coerenze:** nord est canale Adigetto, sud-est mappale 19 sub 2, sud-ovest strada via Valdentro, nord-ovest mappale 18.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'** di porzione di casa accostata centrale per la parte posta al piano terra, con scoperto sul retro.

Casa accostata centrale al piano terra formata da due locali e bagno, recentemente oggetto di ristrutturazione, ma attualmente da manutenzionare nelle tinteggiature. L'immobile è catastalmente e anagraficamente in Comune di Lendinara, ma come posizione più vicino al centro del comune di Villanova del Ghebbo. I locali al piano superiore fanno parte di altra unità imm.re (altra proprietà)

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sottoscritto ha spedito con raccomandata A/R all'Esecutato l'avvio della procedura per avvertirlo e per la necessità di accedere all'immobile. La stessa è ritornata allo scrivente per compiuta giacenza, essendo l'esecutato non reperibile. Pertanto si è provveduto ad accesso forzato, in conseguenza del quale sono state sostituite le serrature della porta di accesso. Secondo l'ufficio anagrafe del comune di Lendinara, l'esecutato risulta irreperibile.

### 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 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro ESECUTATO**, a firma di Notaio Candiani in data 26/10/2006 ai nn. 101201 iscritto a Rovigo in data 22/11/2004 ai nn. Rg 12303 Rp 2864

importo ipoteca: 240.000,00 importo capitale: 120.000,00

durata ipoteca 20 anni.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro ESECUTATO a firma di Tribunale di Rovigo in data 12/05/2009 ai nn. 562 trascritto a Rovigo in data 18/05/2009 ai nn. Rg 4618 Rp 2722

- il pignoramento è trascritto sui beni Comune di Lendinara foglio 38 mappale 19 sub 1 e mappale 20 terreno di mq.156.

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATO n. a San Ferdinando (RC) il 23.10.1946 prop. x 1/1 proprietario dal 26/10/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Candiani in data 26/10/2004 ai nn. 101200 trascritto a Rovigo in data 22/11/2004 ai nn. Rg 12302 Rp 7336 Nell'atto di acquisto viene venduto il mappale 19 E.U. di mq.312. in realtà la proprietà sarà per quota proporzionale

#### 6.2 Precedenti proprietari:

M. V. prop. x 2/5

M.G.prop. x 1/5

M.G.M.prop. x 1/5

M.A.prop.x 1/5

da data antecedente il ventennio al 15/09/1997 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Ponzetti in data 20/09/1955 ai nn. 5904 trascritto a Rovigo in data 11/10/1955 ai nn. Rg 4166 Rp 3490 (proprietà al ventennio)

M.V.

M.G.

M.G.M.

M.A.

proprietario dal 15/09/1997 al 14/11/1997 in forza di denuncia di successione a firma di per legge in data 27/04/1997 registrato a Badia Polesine in data 15/09/1997 ai nn. 197 trascritto a Rovigo in data 27/05/1999 ai nn. Rg 4353 Rp 2901 in morte di Marchesini Giovanni

C.G.C. n.a Lendinara il 13.02.1931 prop. per 1/1

proprietario dal 14/11/1997 al 26/10/2004 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Massei in data 14/11/1997 ai nn. 3021 trascritto a Rovigo in data 18/11/1997 ai nn. Rg 8670 Rp 6015 con il presente atto acquista il mappale 19 sub 1 e mappale 20

C.G.C.o Giancarlo n.a Lendinara il 13.02.1931 prop. per 1/1

proprietario dal 14/11/1997 al 26/10/2004 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Doro in data 29/11/1999 ai nn. 21346 trascritto a Rovigo in data 10/12/1999 ai nn. Rg 10315 Rp 6717 con il presente atto acquista il mappale 19 come ente urbano

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla Verifica urbanistica effettuata presso l' U.T. Com.le di Lendinara è risultato che l'immobile oggetto della presente procedura è stato costruito ante '67, ed è stato modificato con le pratiche seguenti:

**P.E. n. 7167/00** per lavori di ristrutturazione Concessione Edilizia rilasciata in data 20/11/2000- n. prot. 7167; l'abitabilità è stata rilasciata in data 06/10/2004- n. prot. 2369

#### Descrizione **casa a cortina centrale per la parte al p.t.** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa a cortina centrale per la parte al p.t. sito in Lendinara (Rovigo) frazione Valdentro Via Valdentro 71.

Composto da al piano terra: ingresso-cucina, letto e bagno.

Area esterna sul retro in proprietà esclusiva. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **39,3**

Identificato in catasto:

Comune di Lendinara censuario di Lendinara

- fabbricati:

NCEU Comune di Lendinara censuario di Lendinara

foglio **LE/ 38** mappale **19** subalterno **1**, categoria A/4, classe 2, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: 67,14.

- terreni:

NCT Comune di Lendinara Censuario di Lendinara

foglio **38** mappale **20** qualità sem.arb., superficie catastale 156.

-

#### **PROPRIETA' IN QUOTA PROPORZIONALE**

fabbricati:

NCEU Comune di Lendinara censuario di Lendinara

foglio **LE/ 38** mappale **19** subalterno **3**, categoria B.C.N.C..

Note: BENE COMUNE AI SUBB 1 E 2

- terreni:  
NCT Comune di Lendinara Censuario di Lendinara  
foglio **38** mappale 19 qualità E.U., superficie catastale 312.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.  
L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2004

**Destinazione urbanistica:**

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

<b>CONSISTENZA</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
ingresso-cucina	Sup. reale lorda	17,50	1,00	17,50
Letto	Sup. reale lorda	15,30	1,00	15,30
Bagno	Sup. reale lorda	5,20	1,00	5,20
Disimpegno	Sup. reale lorda	1,30	1,00	1,30
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>39,30</b>		<b>39,30</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: BUONE. Da riprendere tinteggiature  
*Travi:* materiale: legno, condizioni: BUONE.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: BUONE.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: BUONE.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: BUONE.  
Note: sono presenti tracce di umidità  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: BUONE.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: BUONE.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: BUONE.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: BUONE.  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame a vista, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: BUONE.

**Accessori: IN PROPRIETA' ESCLUSIVA**

**A.1. Giardino:**

identificato al n. mapp.20.  
Svilupa una superficie complessiva di 156  
Attualmente è con vegetazione spontanea e da ripulire e sistemare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima comparativo con il confronto con altri fabbricati simili presenti in zona. Il valore di stima può risultare elevato rispetto ad altri immobili disponibili in zona in virtù dei recenti lavori di ristrutturazione, e considerando la resa dell'investimento in caso di affitto dell'immobile.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, ufficio tecnico di Lendinara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio immobiliare Nazionale Agenzia del Territorio. Agenzie immobiliari della zona, esperienza personale del Ctu, valori Immobiliari del Consulente Immobiliare Sole 24 Ore..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. casa a cortina centrale per la parte al p.t.

*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	17,50	€ 1.000,00	€ 17.500,00
Letto	15,30	€ 1.000,00	€ 15.300,00
bagno	5,20	€ 1.000,00	€ 5.200,00
disimpegno	1,30	€ 1.000,00	€ 1.300,00
	<b>39,30</b>		<b>€ 39.300,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 39.300,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 1.500,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 40.800,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 40.800,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>casa a cortina centrale</b>			
<b>A</b>	<b>per la parte al p.t. con annesso giardino.</b>	39,3	€ 40.800,00	<b>€ 40.800,00</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:

**€ 6.120,00**

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:

**€ 34.680,00**

scheda riassuntiva:

**TRIBUNALE DI ROVIGO - ESECUZ. N° 55/09**

**LOTTO UNICO: VENDITA DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'** per la quota di 1000/1000 di casa a cortina centrale per la parte al p.t., con piccolo scoperto sul retro, sito in Lendinara (Rovigo) frazione Valdentro, Via Valdentro 71 (in prossimità del centro di Villanova del Ghebbo).

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

**QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'**

fabbricati:

- NCEU foglio LE/ 38 mappale 19 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: 67,14.

terreni:

- NCT foglio 38 mappale 20 qualità sem.arb., superficie catastale 156

**QUOTA PROPORZIONALE DI PROPRIETA'**

fabbricati:

- NCEU foglio LE/ 38 mappale 19 subalterno 3, categoria B.C.N.C..

Note: BENE COMUNE AI SUBB 1 E 2

terreni

- NCT foglio 38 mappale 19 qualità E.U., superficie catastale 312.

Note: In quota proporzionale

**CONFINI:** nord est canale Adigetto, sud-est mappale 19 sub 2, sud-ovest strada via Valdentro, nord-ovest mappale 18.

**OCCUPAZIONE:** l'immobile è libero;

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:** nessuna

**VINCOLI:** zona B2 residenziale estensiva di completamento

**VALORE DI STIMA € 34.680,00**