
TRIBUNALE DI ROVIGO
ROVIGO

Esecuzione Forzata
CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA

N. Gen. Rep. **000078/99**

Giudice Dr. GUIDO MARZELLA
Custode Giudiziario AVV. STEFANIA TRANIELLO GRADASSI

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 Capitello, 74
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Nuda proprietà per la quota di 1/1** di casa bifamiliare e garage con area scoperta sito in Rovigo, frazione Buso Sarzano via Capitello, 74.
Abitazione su due piani, composto al piano terra da garage ampio ancora da pavimentare; locale caldaia con ingresso dal lato sud-est; ingresso, locale Wc, ripostiglio, cucina e scale; al piano primo da tre stanze letto, bagno, ripostiglio e due terrazze.
Esternamente ampio scoperto a giardino.
Il fabbricato è binato con altra U.I. di altra proprietà ma non è diviso cielo terra.
Si presenta da ultimare in locale garage e da manutenzionare nell'unità abitativa.
Posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **197**

Intestazione catastale:

P.V. n.a San Martino V.zze il 01.08.1943 nudo proprietario per 1/2;
V.G. n.a Stanghella il 26.01.1952 nuda proprietario per 1/2;
V.D. n.a Stanghella i 15.08.1933 usufruttuario per intero

Identificazione catastale: Comune di Rovigo Sezione Censuario Buso Sarzano

- NCEU foglio **BU/9 mappale 1011 subalterno 1**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 25mq, composto da vani 21mq, posto al piano T, - rendita: 57,48.
- NCEU foglio **BU/9 mappale 1011 subalterno 2**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 173, composto da vani v 7,5, posto al piano T-1, - rendita: 57,48.

- NCT Comune di Rovigo Sezione Censuario Buso Sarzano foglio **9 mappale 1013** qualità EU, superficie catastale 611.
Note: terreno circostante su tre lati porzione della casa binata in proprietà esclusiva (per la quota di nuda proprietà)

NOTA BENE: con l'unità è compresa quota indivisa del mappale 1011 ente urbano, sedime di fabbricato comune anche alla casa binata posta a sud-ovest di altra proprietà.

CONFINI PER TUTTO IL CORPO: nord mappale 447; est mappale 118; sud mappale 1011 sub 3-4 e mappale 1012; ovest mappale 1012 e via Capitello.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

QUOTA INTERA DI NUDA PROPRIETA' di porzione di casa binata (lato nord est) posta su due piani, con area scoperta recintata, costruita a metà degli anni '70.

Il fabbricato è posto in periferia di Rovigo vicino alla frazione di Sarzano, si presenta in basso stato manutentivo, con ampia area scoperta esterna a giardino

Caratteristiche zona: periferica residenziale-agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia degli esecutati in qualità di nudi proprietari del bene

Gli esecutati, occupanti, sono nudi proprietari dell'immobile, l'usufruttuario risiede in altro immobile.

Non è stata prodotta alcuna formalità (contratto di comodato, o di affitto, o ad altro titolo) relativa all'occupazione del bene.

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:*

sulla base della documentazione reperita presso la cancelleria esecuzioni a carico degli esecutati risultano altri interventi di terzi intervenuti (Gestline ed Equitalia) ma non trascritti in Conservatoria RR.II.

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 **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOC.COOP. PER AZIONI A.R.L., contro V.G (per la quota di 1/4 di n.p.)**, a firma di Pretura di Padova in data 08/04/1998 ai nn. 546/98 iscritto a Rovigo in data 17/04/1998 ai nn. Rg 2887 Rp 497

importo ipoteca: £. 23.000.000 importo capitale: £. 15.142.229

grava sulla quota di V.G. di 1/4 di nuda proprietà dei mappali NCT 451 e 452.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA, contro V.G + P.V. (per la quota di 2/4 di n.p.)**, a firma di Pretura di Ferrara in data 28/04/1998 ai nn. 346/98 iscritto a Rovigo in data 04/05/1998 ai nn. Rg 3251 Rp 567

importo ipoteca: £. 23.000.000 importo capitale: £. 11.327.365

grava sulle quote degli esecutati di 2/4 di nuda proprietà dei mappali 451 e 452.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA contro P.V + V. G a firma di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 26/07/1999 ai nn. 135 trascritto a ROVIGO in data 09/07/1999 ai nn. RG 6553 RP 4310

- il pignoramento ha come oggetto la quota di 2/4 di nuda proprietà dei terreni di cui ai mappali nn. 451 452 su cui successivamente è stato costruito l'immobile (intero lotto sui cui sono costruite le due unità).

I mappali 451 e 452 con variazioni catastali per inserimento del fabbricato sono stati soppressi ed hanno generato i mappali 1013 (corte esclusiva in proprietà degli esecutati); mappale 1012 (corte esclusiva di altra proprietà) e mappale 1011 (sedime di fabbricato sia della parte di abitazione degli esecutati che di parte di abitazione di altra proprietà)

Attualmente con sentenza di divisione sono assegnati agli esecutati i mappali 1011 sub 1 e sub 2 (abitazione e garage) e mappale 1013 (corte) terreno (unità negoziale n° 1).

il pignoramento quindi oggi colpisce la quota intera della nuda proprietà della sola unità negoziale n° 1 come sopra identificata.

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: dalla verifica tra lo stato dei luoghi e gli elaborati si è riscontrato una difformità al piano terra, in quanto non esiste la tramezza che divide il locale soggiorno dal locale garage.

Il completamento dei lavori sarà possibile realizzarlo entro il 30-06-2009 senza implicazioni di sorta. Se entro tale data non saranno completati i lavori, tutte le opere previste dalla DIA e quindi anche la suddivisione in due U.I. risulteranno da regolarizzare.

regolarizzabili mediante: accertamento di conformità in base al DPR 380 presentazione della documentazione presso l'ufficio Tecnico entro 120gg dalla data del decreto di trasferimento.

Gli oneri relativi alla DIA risultano regolarmente pagati.

per spese comunali (indicative e presunte): € 600,00

spese tecniche (indicative e presunte): € 1.400,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dalle planimetrie catastali risulta la tramezza che divide i locali soggiorno e garage, mentre nello stato dei luoghi non esiste

regolarizzabili mediante presentazione di planimetria e DOCFA aggiornata. qualora venga non venga realizzata la tramezza.

per regolarizzazione catastale: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

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:

V. G. n.a Stanghella il 26.01.1956 prop per 1/4 di nuda prop.

P.V. n.a San Martino di V.zze il 01.08.1943 prop. per 1/4 di nuda prop

V.D. n.a Stanghella il 15.08.1933 usufr. parziale

proprietari dal 13/02/2007 ad oggi in forza di atto di divisione giudiziale a firma di Tribunale di Rovigo in data 13/02/2007 ai nn. 3892 trascritto a Rovigo in data 19/11/2007 ai nn. Rg 13557 Rp 7288

si assegna l'unità negoziale n° 1, corrispondente ai mappali NCT 1013 (corte esclusiva) e mappali NCEU 1011 sub 1 e 2 (abitazione e garage) per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà in capo a: V.G. e P.V. (oggi eseguiti).

Nella sentenza non è espressamente compresa, ma si intende sottintesa, anche la quota indivisa pari a 2/4 di nuda proprietà del sedime di fabbricato censito con il mappale 1011 ente urbano.

6.2 Precedenti proprietari:

V.G. n.a Adria il 24.02.1958 prop.per 2/4 di nuda prop

V. G. n.a Stanghella il 26.01.1956 prop per 1/4 di nuda prop.

P.V. n.a San Martino di V.zze il 01.08.1943 prop. per 1/4 di nuda prop

R.A. n.a Pozzonovo il 03.03.1930 usufr. parziale

V.D. n.a Stanghella il 15.08.1933 usufr. Parziale

proprietari da data antecedente il ventennio al 13/02/2007 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Ferrari in data 26/02/1976 ai nn. 25570 trascritto a Rovigo in data 20/03/1976 ai nn. Rg 1425 Rp 1131

V.G. n.a Adria il 24.02.1958

V. G. n.a Stanghella il 26.01.1956

P.V. n.a San Martino di V.zze il 01.08.1943

V.D. n.a Stanghella il 15.08.1933

proprietari dal 26/02/1976 al 26/06/2002 in forza di domanda giudiziale -divisione giudiziale a firma di Tribunale di Rovigo in data 26/06/2002 ai nn. 78 trascritto a Rovigo in data 13/03/2007 ai nn. Rg 2996 Rp 1615 segue sentenza di divisione che assegna la proprietà (vedi p.to 6.1)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. UT 491/75 per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE intestata a V.G. + V. G. + P.V.. Concessione Edilizia rilasciata in data 03/10/1975- n. prot. 6409

P.E. n. UT 1050/76 per lavori di VARIANTE AL PROGETTO DI CUI C.E. 491/75 intestata a V.G.+V.G.+P.V. Concessione Edilizia rilasciata in data 12/04/1977- n. prot. 10397/62

P.E. n. UT 510/78 per lavori di VARIANTE AL PROGETTO DI CUI C.E. 491/75+1050/76 intestata a V.G.+V.G.+P.V. Concessione Edilizia rilasciata in data 06/10/1978- n. prot. 510 l'agibilità è stata rilasciata in data 23/02/1980- n. prot. 2177

L'agibilità è rilasciata per le CE 6409/75 + 62/77 +510/78

P.E. n. UT 835/06 per lavori di INTERVENTO SU FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE BIFAMILIARE intestata a P.G.. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 24/06/2006- n. prot. 835 modifiche per diversa composizione delle unità immobiliari (da unifamigliare a bifamigliare).

pratica presentata a firma del CTU incaricato dal Tribunale di Rovigo nell'ambito di azione legale per divisione in due lotti distinti (587/02)

Alla data della presente perizia la DIA non risulta conclusa.

Descrizione **casa bifamiliare e garage con area scoperta** di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 1/1 (usufrutto a favore di V.D. n.a Stanghella il 15.08.1933) di casa bifamiliare e garage con area scoperta sito in Rovigo, frazione Buso Sarzano, via Capitello, 74.

Identificato in catasto: Comune di Rovigo Sezione Censuario Buso Sarzano

- **NCEU** foglio **BU/9 mappale 1011 subalterno 1**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 25mq, composto da vani 21mq, posto al piano T, - rendita: 57,48.
- **NCEU** foglio **BU/9 mappale 1011 subalterno 2**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 173, composto da vani v 7,5, posto al piano T-1, - rendita: 57,48.
- **NCT** Comune di Rovigo Sezione Censuario Buso Sarzano foglio **9 mappale 1013** qualità EU, superficie catastale 611.
Note: terreno circostante su tre lati porzione della casa binata in proprietà esclusiva

NOTA BENE: con l'unità è compresa quota indivisa del mappale 1011 ente urbano, sedime di fabbricato comune anche alla casa binata posta a sud-ovest di altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 1975, ristrutturato nel 1978

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

CONFINI PER TUTTO IL CORPO: nord mappale 447; est mappale 118; sud mappale 1011 sub 3-4 e mappale 1012; ovest mappale 1012 e via Capitello.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona zona E4: ZONA AGRICOLA CON PREESISTENZE INSEDIATIVE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	47,00	0,50	23,50
locale caldaia	Sup. reale lorda	6,50	0,30	1,95
wc	Sup. reale lorda	5,30	0,50	2,65
cucina	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
ingresso e vano scala	Sup. reale lorda	22,80	1,00	22,80
letto	Sup. reale lorda	16,70	1,00	16,70
letto	Sup. reale lorda	18,70	1,00	18,70
letto	Sup. reale lorda	15,50	1,00	15,50
corridoio	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
terrazze	Sup. reale lorda	24,50	0,33	8,09
bagno	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
	Sup. reale lorda	197,00		149,89

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: latero cemento armato, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: parquet incollato al piano primo, condizioni: sufficienti.

Impianti:

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

Accessori:

A.1. Giardino:

identificato al n. 1013.

Sviluppa una superficie complessiva di 611

Il valore dell'area a giardino è ricompresa nel valore totale dell'immobile.

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 Rovigo, ufficio tecnico di Rovigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: medio Polesine e Osservatorio Nazionale dei Valori Immobiliari., esperienza personale del CTU, Consulente Imm.re del Sole 24 ore..

8.3. Valutazione corpi

A. casa bifamiliare e garage con area scoperta

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	23,50	€ 1.000,00	€ 23.500,00
locale caldaia	1,95	€ 1.000,00	€ 1.950,00
wc	2,65	€ 1.000,00	€ 2.650,00
cucina	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
ingresso e vano scala	22,80	€ 1.000,00	€ 22.800,00
letto	16,70	€ 1.000,00	€ 16.700,00
letto	18,70	€ 1.000,00	€ 18.700,00
letto	15,50	€ 1.000,00	€ 15.500,00
corridoio	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
terrazze	8,09	€ 1.000,00	€ 8.085,00
bagno	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
	149,89		€ 149.885,00

- Valore corpo:	€ 149.885,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 149.885,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 85.809,16

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	casa bifamiliare e garage			
A	con area scoperta con annesso giardino.	197	€ 149.885,00	€ 85.809,16

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:

€ 12.871,37

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 17.161,83

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.600,00

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:

€ 55.775,96

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:

€ 53.175,96

Relazione lotto 001 creata in data 27/02/2009
Codice documento: E122-99-000078-001

il perito
Ing. ENRICO MORO

scheda riassuntiva:

TRIBUNALE DI ROVIGO – ESECUZ. N° 78/99

LOTTO UNICO: VENDITA DIRITTO DI QUOTA INTERA DI NUDA PROPRIETA' DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE CON AREA SCOPERTA IN ROVIGO FRAZIONE DI SARZANO VIA CAPITELLO, 74

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Ufficio del Territorio di Rovigo,

Comune di Rovigo Sezione Censuaria Buso Sarzano

NCEU foglio BU/9 mappale 1011 sub 1, cat C/6, cl 2, 25mq, vani 21mq, posto al piano T, - rendita: 57,48.

NCEU foglio BU/9 mappale 1011 sub 2, cat A/3, cl 2, superficie catastale 173, vani v 7,5, posto al piano T-1, - rendita: 57,48.

NCT foglio 9 mappale 1013 qualità ente urbano, superficie catastale 611.

Note: terreno circostante su tre lati porzione della casa binata in proprietà esclusiva

NOTA BENE: con l'unità è compresa quota indivisa del mappale 1011 ente urbano, sedime di fabbricato comune anche alla casa binata posta a sud-ovest di altra proprietà.

CONFINI: nord mappale 447; est mappale 118; sud mappale 1011 sub 3-4 e mappale 1012; ovest mappale 1012 e via Capitello.

OCCUPAZIONE: Occupato dalla famiglia degli esecutati in qualità di nudi proprietari del bene,

CONDONI: Conformità urbanistico edilizia: Sono state riscontrate le seguenti difformità: dalla verifica tra lo stato dei luoghi e gli elaborati si è riscontrato una difformità al piano terra, in quanto non esiste la tramezza che divide il locale soggiorno dal locale garage.

Il completamento dei lavori sarà possibile realizzarlo entro il 30-06-2009 senza implicazioni di sorta. Se entro tale data non saranno completati i lavori, tutte le opere previste dalla DIA (regolarmente presentata vedi p.to 7) e quindi anche la suddivisione in due U.I. risulteranno da regolarizzare.

regolarizzabili mediante: accertamento di conformità in base al DPR 380 con la presentazione della documentazione presso l'ufficio Tecnico entro 120gg dalla data del decreto di trasferimento.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità: dalle planimetrie catastali risulta la tramezza che divide i locali soggiorno e garage, mentre nello stato dei luoghi non esiste regolarizzabili mediante: la presentazione di planimetria e docfa aggiornato, qualora venga realizzata la tramezza non sarà da aggiornare la planimetria catastale.

VALORE DI STIMA € 53.175,96