
TRIBUNALE DI ROVIGO
ROVIGO

Esecuzione Forzata
BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA

N. Gen. Rep. **000251/08**

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 Ceregnano (Rovigo) via Vittorio Veneto n.2799
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di casa sita in Ceregnano (Rovigo) frazione Lama Pezzoli via Vittorio Veneto n.2799.

casa accostata (lato est) su due piani e soffitta, al piano terra: ingresso, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno e cucina, vano scala; piano primo: due stanze da letto, vano scala, soffitta accessibile ma non abitabile.

L'immobile si presenta in buono stato al piano terra dove risultano da poco apportate le modifiche; il piano primo è da manutenzionare, e la soffitta con travi di laterizio a vista e da intonacare.

Posto al piano T, 1, S sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **131,16**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

ESECUTATO n.a Cossato il 07.07.1967 prop.per 1/2 Cf: FRNMRN67L07D094S;
ESECUTATA n.a Rovigo il 17.08.1971 prop.per 1/2 Cf: GLVFRC71M57H620E

NCEU

Comune di Ceregnano Sezione di Lama Pezzoli

foglio **LP 1** mappale **269 subalterno 3**, categoria A/3, classe 1, composto da vani 5,5, posto al piano T-1-S, - rendita: 267,01.

Note: abitazione ed annessi ripostigli

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area scoperta e terreno attiguo sito in Ceregnano (Rovigo) frazione Lama Pezzoli via Vittorio Veneto n.2799.

Superficie complessiva di circa mq 1223

Identificato in catasto:

intestata a :

ESECUTATO n.a Cossato il 07.07.1967 prop.per 1/2 Cf: FRNMRN67L07D094S;
ESECUTATA n.a Rovigo il 17.08.1971 prop.per 1/2 Cf: GLVFRC71M57H620 E

NCT

Comune di Ceregnano Censuario Lama Pezzoli

- foglio **1** mappale **270** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 392, - reddito agrario: 2,43, - reddito domenicale: 3,54.
- foglio **1** mappale **375** qualità semin arb, classe 2, superficie catastale 76, - reddito agrario: 0,41, - reddito domenicale: 0,63.
- foglio **1** mappale **269** superficie catastale 755 ente urbano

Coerenze: per tutto il lotto: sud Via Vittorio Veneto; est alloggio attiguo mapp 272 e 376; nord mappale 200; ovest mappale 198-265-266.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile accostato ad uso residenziale con annessi accessori, ripostigli, ed area scoperta, in comune di Ceregnano località Lama Pezzoli, fuori dal centro del paese, su strada arginale Canal Bianco.

L'immobile è posto su due piani, con soffitta accessibile ma non abitabile, in parte oggetto di recenti lavori e in parte da risistemare, soprattutto al piano primo. Esternamente è presente un locale prefabbricato condonato, e area scoperta su tre lati; sulla parte dietro confini irregolari non rispondenti alle recinzioni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione secondaria agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile 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:*

- dalla lettura degli atti di provenienza dell'immobile non si è trovata nessuna scrittura che descrivesse esattamente la servitù di passaggio a carico dei mappali oggetto della presente procedura, anche se nell'atto Castellani Rep.22925 del 10.05.1984 si cita " *si accettano servitù di passaggio già citate negli altri atti di provenienza precedenti e già a conoscenza delle parti acquirenti*".

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria di Rovigo e sino ai vecchi proprietari anno 1936, non si sono trovate specifiche sulla servitù, se non la frase riportata nell'atto RG.3634 RP.3222 del 21.12.1946 : "*a favore dei mappali 238 243 e 239 diritto di passaggio con carri e pedoni come viene attualmente esercitato*"; non si precisa però a carico di quali mappali grava la servitù, ma dovrebbe trattarsi di quelli oggetto della presente procedura.

attualmente la proprietà dei terreni posti a nord invoca servitù di passaggio sul mappale 269.

Attualmente i confinanti ad est per accedere al garage posto sul retro passano sul mappale 269.

La linea fognaria al servizio della presente unità per scaricare attraverso mappali di altra proprietà

- sono da sistemare le fognature nere, che allo stato attuale versano in gravissimo stato. Si è provveduto, a cura del Custode Giudiziario, allo svuotamento e pulizia delle vasche presenti e dei condotti verso lo scarico sul fosso (posto fra i mappali 373 e 199) **che allo stato attuale risultano ostruiti** in un punto a nord del terreno in oggetto (fra i mappali 376 e 199), quindi di altra proprietà.

Sarà da realizzare nuova linea fognaria con vasca Imhoff a dispersione nel terreno come da pratica depositata a cura del Custode Giudiziario e a firma del sottoscritto CTU relativa a richiesta di parere preventivo.

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 fondiario - durata anni 30- a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA, contro ESECUTATI**, a firma di notaio Castellani in data 07/11/2006 ai nn. 65262/8177 iscritto a Rovigo in data 07/12/2006 ai nn. Rg 14389 Rp 3669 importo ipoteca: 186.000,00 importo capitale: 93.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA sede Vicenza Cf: 00204010243 contro ESECUTATI a firma di Tribunale di Rovigo in data 18/10/2008 ai nn. 1803/2008 trascritto a Rovigo in data 03/11/2008 ai nn. Rg 10946 Rp 6511 -

IL PIGNORAMENTO GRAVA ANCHE SUL MAPPALE 269 SUB 4 C6 CHE ATTUALMENTE NON ESISTE PIU' IN QUANTO DEMOLITO..

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 dagli elaborati grafici rilasciati dal comune si evidenziano alcune incongruenze:

piano terra: nel locale wc risulta demolita la tramezza e spostata verso il corridoio, chiusa la porta del locale soggiorno dal corridoio, demolita la tramezza che divideva la cucina dall'ingresso, aperta la porta per accedere al soggiorno dal locale ripostiglio (vicino cucina).

regolarizzabili mediante Accertamento di Conformità (Art 36-37 – decreto 380/2001) presentazione di elaborati grafici e domanda presso il comune di Ceregnano. Essendo opere interne non si richiede la pratica B.B.A.A.

oneri comunali: € 516,00

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

diritti marche bollo ecc: € 150,00

Oneri totali: € 2.166,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dallo stato concessionato con concessione a sanatoria è stato demolito un annesso ad uso garage in legno. regolarizzabili mediante presentazione domanda demolizione a sanatoria ed elaborati grafici. PRATICA SOGGETTA A PARERE B.B.A.A.

Il volume demolito non è recuperabile.

oneri di indennità risarcitoria per BBAA: € 600,00

diritti comunali: € 150,00

spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.750,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sul retro del mappale 269 ad est sono presenti baracche fatiscenti da demolire regolarizzabili mediante demolizione per conferimento a discarica: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: a seguito di pratica di demolizione e DIA a sanatoria per modifiche interne sarà da prevedere accatastamento aggiornato della situazione reali dei luoghi

regolarizzabili mediante tipo mappale per demolizione

docfa con planimetrie aggiornate

spese per accatastamento: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

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:

ESECUTATO n.a Cossato il 07.07.1967 prop.per 1/2 Cf: FRNMNR67L07D094S
ESECUTATA n.a Rovigo il 17.08.1971 prop.per 1/2 Cf: GLVFRC71M57H620E
proprietario dal 07/11/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO CASTELLANI in data 07/11/2006 ai nn. 65261/8176 trascritto a ROVIGO in data 07/12/2006 ai nn. Rg 14788 Rp 7932 nell'atto di acquisto si attesta che: " *l'area annessa è priva di edificabilità per la vicinanza dell'argine del CanalBianco, per le distanze dagli altri confini, per le esigue dimensioni e per il gravame del passaggio a favore di terzi, il tutto come confermato dai competenti organi comunali.*
Si precisa inoltre dalla parte venditrice che la stradella di collegamento alla pubblica via Vittorio Veneto serve anche le abitazioni attigue".

6.2 Precedenti proprietari:

F. G. propr. per 1/1 proprietario dal 26/10/1984 al 07/12/2006 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Castellani in data 26/10/1984 ai nn. 24093 trascritto a Rovigo in data 22/11/1984 ai nn. Rg 8021 Rp 6064

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. UT 595 (n.501 opere interne) per lavori di modifiche interne e costruzione di un garage in legno e ripostiglio prefabbricato intestata a F. G. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 26/06/1986- n. prot. 501 rilasciata in data 18/08/2008- n. prot. 6350 pratica sottoposta ad autorizzazione da parte della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici di Verona, rilasciata in data 09.04.2008 n.15/2006.

Il garage in legno oggi risulta demolito.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di casa sita in Ceregnano (Rovigo) frazione Lama Pezzoli, via Vittorio Veneto n.2799.

Casa accostata su due piani e soffitta, l'immobile si presenta in buono stato al piano terra dove risultano da poco apportate le modifiche; il piano primo è da manutenzionare, e la soffitta con travi di laterizio a vista e da intonacare.

Posto al piano T, 1, S sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **131,16**

Identificato al catasto fabbricati:

NCEU

Comune di Ceregnano Sezione di Lama Pezzoli

foglio **LP 1** mappale **269 subalterno 3**, categoria A/3, classe 1, composto da vani 5,5, posto al piano T-1-S, - rendita: 267,01.

Note: abitazione ed annessi ripostigli

L'edificio è stato costruito nel ante 67, ristrutturato nel 2006 (P.T.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina	Sup. reale lorda	15,66	1,00	15,66
soggiorno	Sup. reale lorda	15,18	1,00	15,18
ingresso	Sup. reale lorda	9,86	1,00	9,86
bagno	Sup. reale lorda	7,13	1,00	7,13
letto p.1	Sup. reale lorda	23,23	1,00	23,23
letto p.1	Sup. reale lorda	27,75	1,00	27,75
vano scala	Sup. reale lorda	5,05	1,00	5,05
soffitta p.2	Sup. reale lorda	32,85	0,50	16,42
cantina (esterna)	Sup. reale lorda	21,76	0,50	10,88
	Sup. reale lorda	158,47		131,16

Giudice Dr. GUIDO MARZELLA
Curatore/Custode: RAG. ARONNE SACCHETTO
Perito: Ing. ENRICO MORO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a.e laterizio, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica (piano terra), condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica di vecchio tipo (piano primo), condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti. Note: presenza di bombolone nel giardino posto a sud (ingresso dalla strada)

Descrizione **terreno area scoperta e terreno attiguo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area scoperta e terreno attiguo sito in Ceregnano (Rovigo) frazione Lama Pezzoli via Vittorio Veneto n.2799.

Superficie complessiva di circa mq **1223**

Identificato in catasto:

- **NCT**
Comune di Ceregnano Censuario Lama Pezzoli
foglio **1** mappale **270** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 392, - reddito agrario: 2,43, - reddito dominicale: 3,54.
- **NCT**
foglio **1** mappale **375** qualità semin arb, classe 2, superficie catastale 76, - reddito agrario: 0,41, - reddito dominicale: 0,63.
- **NCT**
Comune di Ceregnano Censuario Lama Pezzoli
foglio **1** mappale **269** superficie catastale 755 ente urbano.

Il terreno ha una forma rettangolare verso strada e irregolare sul retro, una orografia pianeggiante. La parte anteriore est del mappale 269 è costituita da stradello di accesso. Il mappale 270 e parte del mappale 269 sono a verde. Il Mappale 375 coltivato ad orto. Si evidenzia situazione anomala per confini irregolari sul retro: la rete metallica non è in posizione rispondente ai confini; il mappale 269 è regolarmente utilizzato dai confinanti ad est per accedere ai garages mappale 272 (sul retro)

Coerenze: per tutto il lotto: sud Via Vittorio Veneto; est alloggio attiguo mapp 272 e 376; nord mappale 200; ovest mappale 198-265-266.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico NTA vigente: in forza di delibera n.226 del 01.02.2000 l'immobile è identificato nella zona E-4b zona ad elevato insediamento residenziale

Norme tecniche ed indici: edificazione regolamentata da L.R. n.24/85 e nelle norme previste per le sottozone.

Inoltre essendo in fascia di rispetto fluviale è zona soggetta alla autorizzazione dei BBAA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Sup. equivalente
area scoperta (al netto del sedime) e terreno attiguo	Sup. reale lorda	1.100,00	1,00	1.100,00
	Sup. reale lorda	1.100,00		1.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

valutazione per raffronto con altri immobili compravenduti, avendo riguardo alle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.). Valore ottenuto come prodotto di superficie lorda per valore unitario.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. porzione di casa

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
cucina	15,66	€ 750,00	€ 11.745,00
soggiorno	15,18	€ 750,00	€ 11.385,00
ingresso	9,86	€ 750,00	€ 7.395,00
bagno	7,13	€ 750,00	€ 5.347,50
letto p.1	23,23	€ 500,00	€ 11.615,00
letto p.1	27,75	€ 500,00	€ 13.875,00
vano scala	5,05	€ 500,00	€ 2.525,00
soffitta p.2	16,42	€ 500,00	€ 8.212,50
cantina (esterna)	10,88	€ 500,00	€ 5.440,00
	131,16		€ 77.540,00

- Valore corpo:	€ 77.540,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 77.540,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 77.540,00

B. Terreno area scoperta e 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 (al netto del sedime) e terreno attiguo	1.100,00	€ 5,00	€ 5.500,00
- Valore corpo:			€ 5.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00

- Valore complessivo intero: € 5.500,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 5.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	porzione di casa	131,16	€ 77.540,00	€ 77.540,00
B	terreno area scoperta e terreno attiguo	0	€ 5.500,00	€ 5.500,00
			€ 83.040,00	€ 83.040,00

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:

- Riduzione monetaria: presenza di servitù di passaggio € 5.000,00
- Riduzione monetaria: interventi da eseguire al sistema fognario € 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.916,00
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:

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:

€ 60.584,00

€ 54.668,00

Relazione lotto 001 creata in data 11/05/2009
Codice documento: E122-08-000251-001

il perito
Ing. ENRICO MORO