
TRIBUNALE DI ROVIGO
ROVIGO

Esecuzione Forzata
FINECOBANK SPA

N. Gen. Rep. **000089/08**

Giudice Dr. GUIDO MARZELLA
Custode Giudiziario DOTT. ALBERTO ASTOLFI

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 Borsellino
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: QUOTA
INTERA DI PIENA PROPRIETA' DI VILLA CON SCOPERTO A POLESSELLA.**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola in Polesella (Rovigo) Via Borsellino.

Composto al piano terra: ingresso-portico, soggiorno, cucina, studio, bagno, disbrigo e vano scala; al piano primo tre stanze letto, bagno, 2 sottotetto-ripostiglio, corridoio e poggiolo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **262**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a B:F. n.a Rovigo il 11.11.1962 Cf: BRNFBA62S11H620T prop.per 1/2 V.M. n.a Conselve il 12.03.1962; VLIMRA62C52C964A

Comune Censuario di Polesella

NCEU

foglio **9** mappale **1808 subalterno 1**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale MQ 261, composto da vani 8,5, posto al piano T-1, - rendita: 746,28.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box doppio sito in Polesella (Rovigo) Via Borsellino.

garage al piano terra doppio (ml 5.85 x 4.90)

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,66**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a B:F. n.a Rovigo il 11.11.1962 Cf: BRNFBA62S11H620T prop.per 1/2 V.M. n.a Conselve il 12.03.1962; VLIMRA62C52C964A

Comune Censuario di Polesella

NCEU

foglio **9** mappale **1808 subalterno 2**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 29 mq, posto al piano T, - rendita: 92,86.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area scoperta e sedime di fabbricato sito in Polesella (Rovigo) Via Borsellino.

Superficie complessiva di circa mq **620**.

Identificato in catasto:

- fabbricati:

intestata a B:F. n.a Rovigo il 11.11.1962 Cf: BRNFBA62S11H620T prop.per 1/2 V.M. n.a Conselve il 12.03.1962; VLIMRA62C52C964A

Comune Censuario di Polesella

NCEU foglio **9** mappale **1808 subalterno 3**, categoria BCNC AI SUB 1 E 2.

- terreni:

Comune censuario di Polesella

NCT foglio **9** mappale **1808** qualità ENTE URBANO mq 620.

Coerenze: per tutto il lotto: nord mappale 1459; est mappale 1893; sud ed ovest strada com:le via Borsellino

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di villa singola con scoperto di recente costruzione, in zona semicentrale residenziale in comune di Polesella, non lontano dal centro.

L'immobile è stato costruito anno 2004, con buone rifiniture, architettura moderna e funzionale con ampi spazi, posto su due piani, con ampio garage doppio e scoperto da sistemare, manca recinzione, attualmente è recintato con rete metallica da cantiere.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dalla famiglia degli esecutati in qualità di proprietari 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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 1808 foglio 9 nel comune di Polesella per una superficie di 620 a firma di Segretario Com.le di Polesella in data 24/04/2002 ai nn. 2452 trascritto a Rovigo in data 15/05/2002 ai nn. Rg 4633 Rp 3028;

nell'atto di acquisto dell'area la ditta acquirente si obbliga:

- a non eseguire scavi che possono compromettere la sicurezza della condotta;

- a non piantare alberi di alto fusto a meno di mt.2,00 e non erigere manufatti di qualunque genere a meno di mt 20,00 dalla zona occupata;

- a non collocare condutture interrato nella zona occupata senza previa intesa con amministrazione com.le;

- a trasferire eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso la servitù e i relativi patti di cui al presente atto facendone manzione nell'atto traslativo;

- si fa riferimento per quanto non contemplato al C.C. nonchè al T.U. 1775/1993 ed eventuali modifiche.

La validità delle condizioni stabilite e i limiti nel presente atto hanno durata di anni 30..

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Area interessata da servitù di passaggio di condotta fognaria:

SERVITU' DI CONDOTTA FOGNARIA a firma di Segretario Com.le di Polesella in data 24/04/2002 ai nn. 2452 trascritto a Rovigo in data 15/05/2002 ai nn. Rg 4634 Rp 3029 -

la suddetta servitù per larghezza di ml. 4,0 sulla fascia nord del lotto in oggetto è trascritta a favore del Comune di Polesella, ed a carico degli acquirenti proprietari del fondo mappale 1808.

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 **FIN-ECO SPA, contro B.F.+ V.M. (esecutati)**, a firma di notaio Gabinio in data 23/04/2003 ai nn. 167187 iscritto a Rovigo in data 02/05/2003 ai nn. Rg 4365 Rp 975

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

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 a favore di **EQUITALIA POLIS SPA, contro B.F. (esecutato)**, a firma di Equitalia Polis spa in data 18/09/2007 ai nn. 152396/99 iscritto a Rovigo in data 21/09/2007 ai nn. Rg 11097 Rp 2977
importo ipoteca: € 11.386,90 importo capitale: € 5.693,45
colpisce solo la quota di 1/2 di B.F..

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di FINECOBANK SPA cf: 01392970404 contro B.F.+ V.M. (esecutati) a firma di Tribunale di Rovigo in data 10/04/2008 ai nn. 751 trascritto a Rovigo in data 04/07/2008 ai nn. Rg 6916 Rp 4198 -
il pignoramento colpisce il mappale 1808 sub 1 (abitazione) ed il mappale 1808 sub 2 (garage); non è citato all'NCEU il mappale 1808 sub 3 BCNC ai sub 1 e 2, e all'NCT l'area coperta e scoperta mappale 1808 di mq.620, ma anche tali beni sono considerati oggetto del pignoramento in quanto costituiscono ente urbano sedime di fabbricato e area scoperta dell'immobile oggetto di pignoramento..

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:

B. F. n.a Rovigo il 11.11.1962 Cf: BRN FBA 62S11 H620T prop. per 1/2
V.M. n.a Conselve il 12.03.1962 CF: VLI MRA 62C52 C964A prop.per 1/2 proprietario dal 24/04/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Segretario Com.le di Polesella in data 24/04/2002 ai nn. 2452 trascritto a Rovigo in data 15/05/2002 ai nn. Rg 4638 Rp 3028

il Comune ha lottizzato e ceduto le aree

6.2 Precedenti proprietari:

al ventennio il terreno su cui è stato costruito il fabbricato oggetto della presente procedura era intestato a:

S.G. n.a Polesella il 14.02.1939 proprietario per 1/1

COMUNE DI POLESSELLA proprietario dal 25/02/2000 al 24/04/2002 in forza di atto di espropriazione per pubblica utilità a firma di Segretario Com.le di Polesella in data 25/02/2000 ai nn. 2247 trascritto a Rovigo in data 10/03/2000 ai nn. Rg 2045 Rp 1341

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile oggetto della presente procedura è stato costruito in un lotto di terreno oggetto di lottizzazione del comune in zona PEEP con approvazione anno 1995/1996;

P.E. n. 2098/01 per lavori di costruzione fabbricato unifamiliare ad uso abitazione intestata a B.F. + V.M.. Concessione Edilizia presentata in data 05/09/2001- n. prot. 5757 rilasciata in data 05/11/2001- n. prot. 2098 l'agibilità è stata rilasciata in data 07/12/2004- n. prot. 8859 l'agibilità viene autorizzata sia per la CE 2098/01 che per la DIA prot.6002/04.

P.E. n. 6002 per lavori di variante alla CE 2098 e costruzione recinzione intestata a B.F. + V.M.. Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154) presentata in data 07/07/2004- n. prot. 6002

I lavori sono ultimati per la variante all'abitazione, che ha ottenuto agibilità. non sono mai stati eseguiti i lavori per la recinzione.

Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Polesella (Rovigo) Via Borsellino. al piano terra: ingresso-portico, soggiorno, cucina, studio, bagno, disbrigo e vano scala; al piano primo tre stanze letto, bagno, 2 sottotetto-ripostiglio, corridoio e poggiolo.

posto al piano terra-primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **262**

Identificato al catasto fabbricati:

Comune Censuario di Polesella

NCEU

foglio **9** mappale **1808 subalterno 1**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale MQ 261, composto da vani 8,5, posto al piano T-1, - rendita: 746,28.

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 e varie al piano primo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona zona PEEP

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale lorda	37,53	1,00	37,53
cucina	Sup. reale lorda	17,64	1,00	17,64
studio	Sup. reale lorda	24,52	1,00	24,52
bagno	Sup. reale lorda	6,30	1,00	6,30
disbrigo	Sup. reale lorda	17,22	1,00	17,22
antibagno	Sup. reale lorda	2,68	0,50	1,34
portico	Sup. reale lorda	10,29	0,33	3,40
sottotetto ripostiglio	Sup. reale lorda	36,00	0,50	18,00
letto	Sup. reale lorda	15,17	1,00	15,17
ripostiglio	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50
letto	Sup. reale lorda	28,66	1,00	28,66
letto	Sup. reale lorda	15,54	1,00	15,54
bagno	Sup. reale lorda	7,10	1,00	7,10
corridoi e vano scala	Sup. reale lorda	18,00	0,50	9,00
poggiolo	Sup. reale lorda	6,50	0,33	2,15
	Sup. reale lorda	262,15		213,06

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: ottime.
<i>Travi:</i>	materiale: latero-cemento armato, condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: laterocemento armato, condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica al piano terra, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet al piano primo, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.

Impianti:
Condizionamento:

Elettrico: Note: predisposizione da ultimare
tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità:
rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di
distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità:
rispettoso delle vigenti normative.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione:
canali coibentati, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle
vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione:
canali coibentati, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni:
buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box doppio sito in Polesella (Rovigo) Via Borsellino.
garage al piano terra doppio (ml 5.85 x 4.90)
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,66**

Identificato al catasto fabbricati:

Comune Censuario di Polesella

NCEU

foglio **9** mappale **1808 subalterno 2**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 29 mq, posto al
piano T, - rendita: 92,86.

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,55.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona zona PEEP

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	28,66	0,50	14,33
	Sup. reale lorda	28,66		14,33

Le caratteristiche costruttive sono uguali a quelle precedentemente descritte al corpo A.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area scoperta e sedime di fabbricato sito in
Polesella (Rovigo) Via Borsellino.

Trattasi di area comune all'abitazione e al garage e area scoperta, a giardino ed orto.

L'area in oggetto è da sistemare e manca la recinzione.

Superficie complessiva di mq **620**.

Identificato in catasto:

- fabbricati:
Comune Censuario di Polesella
NCEU foglio **9** mappale **1808 subalterno 3**, categoria BCNC AI SUB 1 E 2.
- terreni:
Comune censuario di Polesella
NCT
foglio **9** mappale **1808** qualità ENTE URBANO, mq 620.
Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

Coerenze per tutto il lotto: nord mappale 1459; est mappale 1893; sud ed ovest strada com:le via Borsellino.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona zona PEEP

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno ad area scoperta e sedime di fabbricato	Sup. reale lorda	620,00	1,00	620,00
	Sup. reale lorda	620,00		620,00

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 Polesella, 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. villa singola

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
soggiorno	37,53	€ 1.300,00	€ 48.789,00
cucina	17,64	€ 1.300,00	€ 22.932,00
studio	24,52	€ 1.300,00	€ 31.876,00
bagno	6,30	€ 1.300,00	€ 8.190,00
disbrigo	17,22	€ 1.300,00	€ 22.386,00
antibagno	1,34	€ 1.300,00	€ 1.742,00
portico	3,40	€ 1.300,00	€ 4.414,41
sottotetto ripostiglio	18,00	€ 1.300,00	€ 23.400,00
letto	15,17	€ 1.300,00	€ 19.721,00
ripostiglio	9,50	€ 1.300,00	€ 12.350,00
letto	28,66	€ 1.300,00	€ 37.258,00
letto	15,54	€ 1.300,00	€ 20.202,00
bagno	7,10	€ 1.300,00	€ 9.230,00
corridoi e vano scala	9,00	€ 1.300,00	€ 11.700,00
poggiolo	2,15	€ 1.300,00	€ 2.788,50
	213,06		€ 276.978,91

- Valore corpo:	€ 276.978,91
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 276.978,91
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 276.978,91

B. box 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	14,33	€ 1.000,00	€ 14.330,00
- Valore corpo:			€ 14.330,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.330,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 14.330,00

C. Terreno area scoperta e sedime di fabbricato

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
terreno ad area scoperta e sedime di fabbricato	620,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 0,00
il valore dell'area è già compreso nel valore attribuito al fabbricato.			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola	262	€ 276.978,91	€ 276.978,91
B	box doppio	28,66	€ 14.330,00	€ 14.300,00
C	terreno area scoperta e sedime di fabbricato	620	€ 0,00	€ 0,00
			€ 291.308,91	€ 291.308,91

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 43.696,34

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:

€ 247.612,57