
TRIBUNALE DI ROVIGO
ROVIGO

Esecuzione Forzata
UNICREDIT BANCA SPA

N. Gen. Rep. **000229/08**

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 Gavello (Rovigo) VIA SCOLO ZUCCA INFERIORE, 4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa accostata, cantine ed area scoperta sita in Gavello (Rovigo) Via Scolo inferiore n.4.

Composto al piano terra: ingresso, cucina, vano scale, disbrigo e bagno; piano primo tre stanze ampie. Esternamente annessi ad uso cantina e ripostiglio.

Il fabbricato si presenta da ristrutturare, muratura in mattoni pieni di laterizio con intonaco staccato in alcuni punti, solai in legno, copertura in coppi, serramenti vecchi in legno, scuri vecchi in legno, impianti non a norma.

All'interno la pavimentazione è vecchia e da rifare, non c'è impianto di riscaldamento.

Il pavimento al piano primo in tavole di legno. La parte più a est risulta più alta della parte ad ovest, con le tapparelle al posto degli scuri. sono presenti segni di infiltrazioni e crepe sui muri.

Esternamente gli annessi sono da ristrutturare in quanto le strutture portanti risultano precarie.

L'area su tre lati del fabbricato risulta recintata, ma da sistemare.

Posto al piano t-1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **151,82**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

Esecutata n. Marocco il 01.01.1977 cf: LLZLBR77A41Z330B prop. per 1/2;

esecutato n. Marocco il 01.01.1957 cf: TMOHMD57A01Z330S prop. per 1/2

NCEU Comune censuario di Gavello

foglio **9** mappale **27** categoria A/4, classe 1, composto da vani 5,5, posto al piano T-1, -rendita: 159,07.

(le cantine sono ricomprese nell'unità immobiliare di cui sopra)

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area scoperta e sedime di fabbricato sito in Gavello (Rovigo) VIA SCOLO ZUCCA INFERIORE, 4.

Superficie complessiva di circa mq **380**.

Identificato in catasto terreni :

- **NCT** comune censuario di Gavello
foglio **9** mappale **27** qualità ente urbano, superficie catastale 434.
- **NCT** Comune censuario di Gavello

intestata a

esecutata n. Marocco il 01.01.1977 cf: LLZLBR77A41Z330B prop. per 1/2;

esecutato n. Marocco il 01.01.1957 cf: TMOHMD57A01Z330S prop. per 1/2

foglio **9** mappale **598** qualità semin. arb, classe 1, superficie catastale 16, - reddito agrario: 0,10, - reddito domenicale: 0,16.

Coerenze: per tutto il lotto: nord strada via scolo Zucca; est mappale 564-566-620; sud mappale 599; ovest mappale 17 -25.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di fabbricato di abitazione accostato, con annesso cantine e ripostigli, ed area scoperta su tre lati in Gavello, non lontano dal centro del paese.

Fabbricato residenziale in scarse condizioni, da ristrutturare, su due piani, per una superficie totale lorda di mq.131 e cantine per una superficie lorda di mq.21. L' area scoperta è su tre lati comprende il sedime di fabbricato ed è di mq. catastali 450 (mappali 27 + 598).

il fabbricato è in aderenza ad altro fabbricato di altra proprietà verso il lato ovest e si trova non lontano dal centro del paese.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutari 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: Nessuna*

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- durata 25 anni- a favore di **UNICREDIT BANCA SPA SEDE BOLOGNA CF: 12931320159, contro esecutari**, a firma di notaio Doro in data 18/09/2006 ai nn. 40399 iscritto a Rovigo in data 29/09/2006 ai nn. Rg 11574 Rp 2882
importo ipoteca: 168.480,00 importo capitale: 84.240,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di **EQUITALIA POLIS SPA SEDE NAPOLI CF: 07843060638**, contro esecutari, a firma di Equitalia Polis spa in data 20/08/2008 ai nn. 112471/99 iscritto a Rovigo in data 04/09/2008 ai nn. Rg 9151 Rp 2030

importo ipoteca: 14.243,66 importo capitale: 7.121,83
si colpisce la sola quota di 1/2 di T.A.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di UNICREDIT BANCA SPA sede Bologna Cf: 12931320159 contro esecutari a firma di Tribunale di Rovigo in data 17/09/2008 ai nn. 1651 trascritto a Rovigo in data 02/10/2008 ai nn. Rg 9898 Rp 5904

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:

Non sono state riscontrate difformità.

4.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate 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. Marocco il 01.01.1957 Cf:TMO HMD 57A01 Z330S PROP. PER 1/2
ESECUTATA n. Marocco il 01.01.1977 Cf:LLZ LBR 77A41 Z330B PROP.PER 1/2
Proprietari dal 18/09/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Doro in data 18/09/2006 ai nn. 40398/11382 trascritto a Rovigo in data 27/09/2006 ai nn. Rg 11422 Rp 6174

6.2 Precedenti proprietari:

S.E. prop. per 1/3

S.C. prp .per 1/3

S. N. prop.per 1/3

proprietari dal 14/05/1977 al 15/06/1980 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Rovigo in data 24/08/1977 ai nn. 4056 trascritto a Rovigo in data 14/09/1977 ai nn. Rg 4970 Rp 3855 in morte del padre S. L. deceduto il 14.05.1977

S. C. prp .per 1/2

S. N. prop.per 1/2

Proprietari dal 15/06/1980 al 21/07/2003 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Rovigo in data 03/12/1980 trascritto a Rovigo in data 04/12/1980 ai nn. Rg 8387 Rp 6473 in morte della madre S.E. deceduta il 15.06.1980

S. N. prop.per 1/1

proprietaria dal 21/07/2003 al 13/05/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Rovigo in data 21/07/2003 ai nn. 52/29 trascritto a Rovigo in data 19/08/2003 ai nn. Rg 8457 Rp 4991 in morte del fratello S.C. deceduto il 22.01.2003

F. L. prop per 1/1

proprietario dal 13/05/2005 al 18/09/2006 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Doro in data 13/05/2005 ai nn. 37229/10112 trascritto a Rovigo in data 18/05/2005 ai nn. Rg 37229 Rp 10112

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4/88 per lavori di Risanamento casa di abitazione intestata a S. R.. Concessione Edilizia rilasciata in data 08/02/1988- n. prot. 327/218

Il progetto prevedeva l'adeguamento igienico sanitario con la costruzione di un bagno all'interno dell'abitazione. Presso l'uff.Tecnico non risulta richiesta o rilasciata l'abitabilità.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Gavello (Rovigo) VIA SCOLO ZUCCA INFERIORE, 4.

Composto da piano terra: ingresso, cucina, vano scale, disbrigo e bagno; piano primo tre stanze ampie. Esternamente annessi ad uso cantina e ripostiglio.

Il tutto si presenta da ristrutturare.

L'area su tre lati del fabbricato risulta recintata, ma da sistemare.

Posto al piano t-1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **151,82**

Identificato al catasto fabbricati:

NCEU comune censuario di Gavello

foglio **9** mappale **27** categoria A/4, classe 1, composto da vani 5,5, posto al piano T-1, - rendita: 159,07.

(le cantine sono ricomprese nell'unità immobiliare di cui sopra)

L'edificio è stato ristrutturato nel 1988 (solo bagno)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,55-3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
entrata	Sup. reale lorda	22,36	1,00	22,36
cucina	Sup. reale lorda	17,60	1,00	17,60
soggiorno	Sup. reale lorda	16,40	1,00	16,40
bagno	Sup. reale lorda	5,80	1,00	5,80
scale	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
letto p.1	Sup. reale lorda	23,40	1,00	23,40
letto p1	Sup. reale lorda	17,40	1,00	17,40
letto p1	Sup. reale lorda	22,36	1,00	22,36
cantine	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
	Sup. reale lorda	151,82		141,32

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno area scoperta e sedime di fabbricato sito in Gavello (Rovigo) VIA SCOLO ZUCCA INFERIORE, 4.

Superficie complessiva senza sedime di fabbricato di circa mq **380**.

Identificato in catasto:

- terreni NCT comune censuario di Gavello
foglio **9** mappale **27** qualità ente urbano, superficie catastale 434.
- terreni NCT comune censuario di Gavello
foglio **9** mappale **598** qualità semin. arb, classe 1, superficie catastale 16, - reddito agrario: 0,10, - reddito domenicale: 0,16.

Il terreno ha una forma rettangolare.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.47 del 24.11.2000 l'immobile è identificato nella zona ZONA AR: ZONA AMBIENTALE DI RIORDINO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area scoperta senza sedime di fabbricato	Sup. reale netta	380,00	1,00	380,00
	Sup. reale netta	380,00		380,00

Coerenze: per tutto il lotto: nord strada via scolo Zucca; est mappale 564-566-620; sud mappale 599; ovest mappale 17 -25.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima comparativo con il confronto con altri fabbricati simili presenti in zona. valutazione come prodotto di superficie per valore unitario

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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
entrata	22,36	€ 400,00	€ 8.944,00
cucina	17,60	€ 400,00	€ 7.040,00
soggiorno	16,40	€ 400,00	€ 6.560,00
bagno	5,80	€ 400,00	€ 2.320,00
scale	5,50	€ 400,00	€ 2.200,00
letto p.1	23,40	€ 400,00	€ 9.360,00
letto p1	17,40	€ 400,00	€ 6.960,00
letto p1	22,36	€ 400,00	€ 8.944,00
cantine	10,50	€ 400,00	€ 4.200,00
	141,32		€ 56.528,00

- Valore corpo:	€ 56.528,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 56.528,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 56.528,00

B. Terreno area scoperta e sedime di fabbricato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

il valore del terreno è già compreso nel valore dell'abitazione corpo a

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
area scoperta senza sedime di fabbricato	380,00	€ 0,00	€ 0,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	151,82	€ 56.528,00	€ 56.528,00
B	terreno area scoperta e sedime di fabbricato	380	€ 0,00	€ 0,00
			€ 56.528,00	€ 56.528,00

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:

€ 8.479,20

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:

€ 48.048,80

Relazione lotto 001 creata in data 06/05/2009
Codice documento: E122-08-000229-001

il perito
Ing. ENRICO MORO