

TRIBUNALE DI ROVIGO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 216/2024

Promossa da: [redacted]

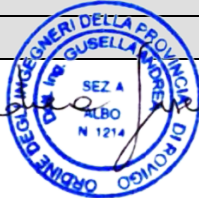
Contro: [redacted]



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE QUOTA DI 1/1
NUDA PROPRIETA' APPARTAMENTO AL PIANO
TERRA CON CORTI ESCLUSIVE
UBICATO IN VIA VIERNHEIM, 54A - ROVIGO (RO)**

ROVIGO, DATA	GE: DOTT. MARCO PESOLI
08/03/2025	

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Gusella Andrea	



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **216/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

**QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA' APPARTAMENTO
AL PIANO TERRA CON CORTI ESCLUSIVE
UBICATO IN VIA VIERNHEIM n. 54A - ROVIGO (RO)**

Esperto alla stima: Ing. Andrea Gusella
Codice fiscale: GSL NDR 76E08 H620U
Studio in: via Castiglioni, 11 – 45100 Rovigo
Email: andrea@studiogusella.eu
Pec: andrea.gusella@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA' di appartamento ubicato al piano terra, facente parte del Condominio "Cosmo", sito nel Comune di Rovigo, via Viernheim n. 54A.

Categoria: abitazioni di tipo civile [A2]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Nuda proprietà

CATASTO FABBRICATI, Comune di Rovigo (RO), SEZ. URBANA ROVIGO

- **foglio RO/27, particella 1685, subalterno 49** indirizzo via Viernheim n. 54A, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 86 mq - totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita Euro 476,43.

Quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articoli 1117 e segg. c.c. oltre al bene censito al:

CATASTO FABBRICATI, Comune di Rovigo (RO), SEZIONE URBANA ROVIGO

- **foglio RO/27, particella 1685, subalterno 43**, B.C.N.C. (INGRESSO VANO SCALA) AI SUB 22-24-25-26-29-30-31-32-33-37-38-39-40-49;
- **foglio RO/27, particella 1685, subalterno 46** B.C.N.C. (CORTE) AI SUB 22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-49;
- **foglio RO/27, particella 1685, subalterno 47** B.C.N.C. (CORTE) AI SUB 22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-49.

CATASTO TERRENI, Comune di Rovigo (RO), SEZIONE ROVIGO:

- **foglio 27, particella 1685**, qualità ente urbano, superficie 1791 mq.

2. Stato di possesso

L'immobile del presente lotto risulta occupato dall'usufruttuaria e dalla esecutata.

3. Prezzo

LOTTO UNICO

Valore complessivo Euro € 61.958,00

Valore che si arrotonda ad Euro 62.000,00 (sessantaduemila/00)



TRIBUNALE DI ROVIGO – VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da IVG-Rovigo (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personali. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di IVG Rovigo, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;

d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura



- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico – edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali Cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della



procedura.

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
 4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla IVG Rovigo il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.
 5. **INVII** altresì copia cartacea o copia informatica dell'elaborato peritale, al nominato custode giudiziario.
 6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.
 7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
 8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
 9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
 10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.
- Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.
- Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.
- L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



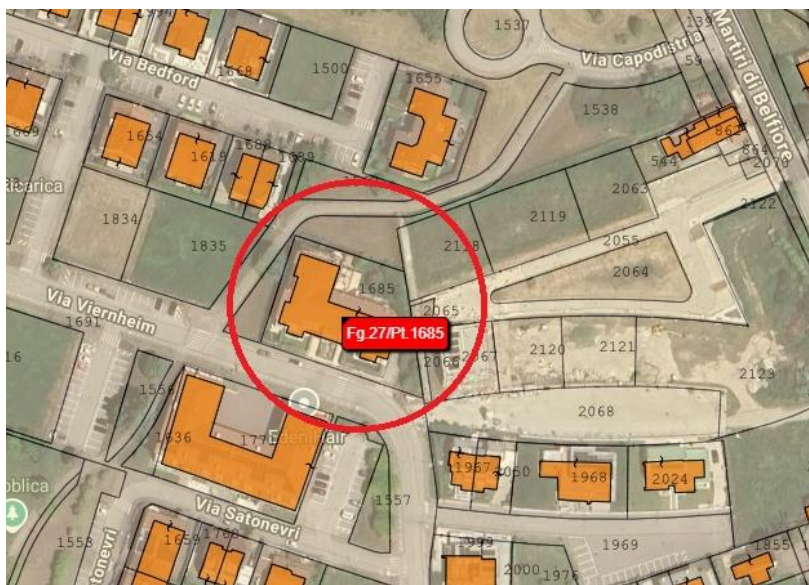
LOTTO UNICO – COMUNE DI ROVIGO – VIA VIERNHEIM N.54A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA' di appartamento ubicato al piano terra, facente parte del Condominio "Cosmo", sito nel Comune di Rovigo, via Viernheim n. 54A.



Estratto immagine Google Maps



Estratto da Stimatrix dell'A.D.E. riprodotto non in scala

Abitazione di tipo civile [A2]

Comune di Rovigo, Via Viernheim n. 54A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Nuda proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nuda proprietà

1/1;

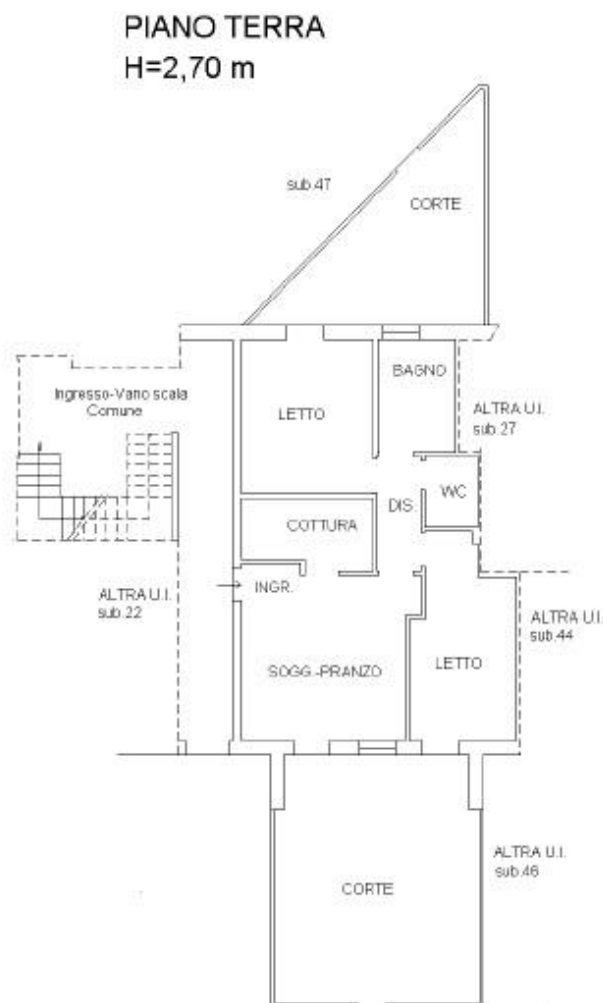
[REDACTED] usufrutto 1/1

Comune di Rovigo (RO), SEZIONE URBANA ROVIGO:

- **foglio RO/27, particella 1685, subalterno 49** indirizzo via Viernheim n. 54A, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 86 mq – totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita Euro 476,43.

Derivante da:

- variazione nel classamento del 16/12/2021 pratica n.RO0068794 in atti dal 16/12/2021 variazione di classamento (n. 46312.1/2021)
Notifica effettuata con protocollo n. RO0070019 del 22/12/2021.
- variazione della destinazione del 10/06/2021 pratica n. RO0035205 in atti dal 10/06/2021 ufficio-residenza (n.24953.1/2021).
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione toponomastica del 11/02/2015 pratica n.RO0012590 in atti dal 11/02/2015 variazione di toponomastica (n. 6203.1/2015).
- variazione nel classamento del 01/10/2011 pratica n.RO0144898 in atti dal 01/10/2011 variazione di classamento (n. 42469.1/2011).
- variazione della destinazione del 01/10/2010 pratica n. RO0116410 in atti dal 01/10/2010 civile abitazione ufficio (n. 4863.1/2010).
- variazione nel classamento del 02/10/2007 pratica n. RO0132771 in atti dal 02/10/2007 variazione di classamento (n. 7371.1/2007).
- costituzione del 02/10/2007 pratica n. RO0132219 in atti dal 02/10/2007 costituzione (n. 1294.1/2007).



Planimetria catastale Foglio 27 particella 1685 subalterno 49 (riproduzione grafica non in scala)

Quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articoli 1117 e segg. C.c., oltre al bene censito al:

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), SEZIONE URBANA ROVIGO:

- **foglio RO/27, particella 1685, subalterno 43**, B.C.N.C. (INGRESSO VANO SCALA) AI SUB 22-24-25-26-29-30-31-32-33-37-38-39-40-49;
- **foglio RO/27, particella 1685, subalterno 46** B.C.N.C. (CORTE) AI SUB 22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-49;
- **foglio RO/27, particella 1685, subalterno 47** B.C.N.C. (CORTE) AI SUB 22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-49.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

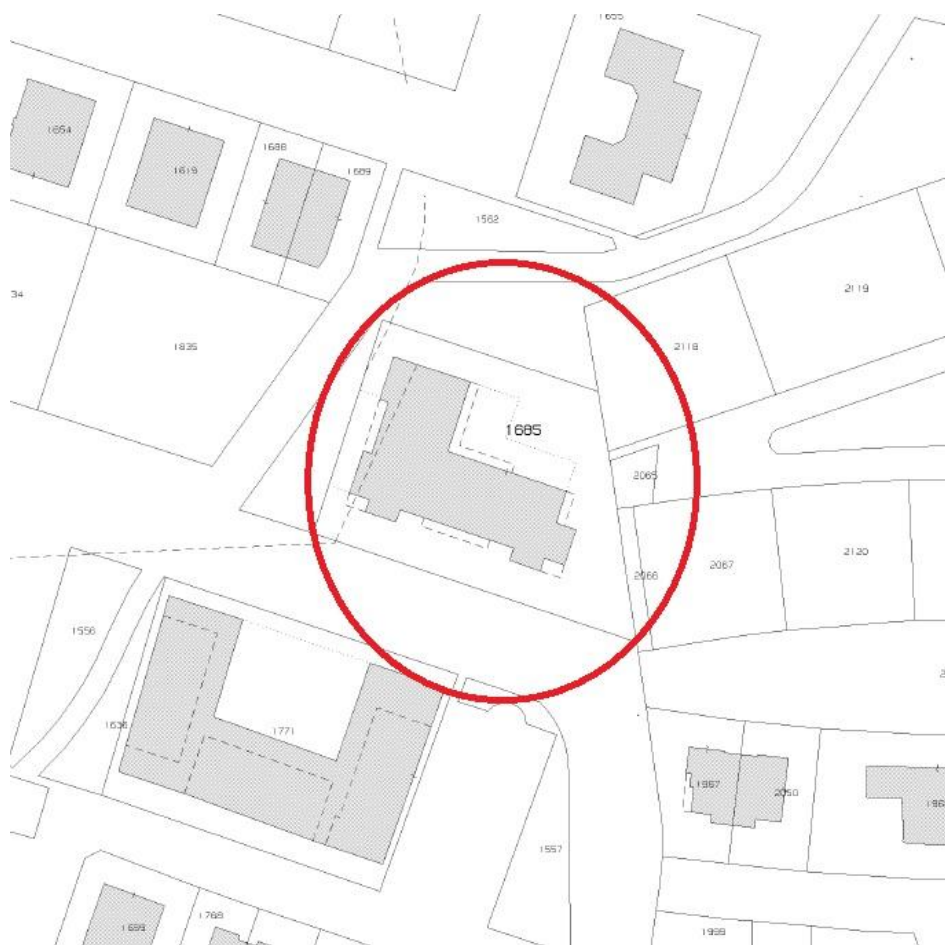
Area di enti urbani e promiscui

Comune di Rovigo (RO), SEZIONE ROVIGO:

- **foglio 27, particella 1685**, qualità ente urbano, superficie 1791 mq.

Derivante da:

- Tipo Mappale del 21/09/2007 Pratica n. RO0128668 in atti dal 21/09/2007 (n. 128668.1/2007)
- Frazionamento del 15/09/2004 Pratica n. RO0076899 in atti dal 15/09/2004 (n. 76899.1/2004)
- Variazione del 15/09/2004 Pratica n. RO0076899 in atti dal 15/09/2004 (n. 76899.1/2004)
- Istrumento (atto pubblico) del 09/03/1998 in atti dal 06/10/1999 (n. 1962.1/1998)
- Istrumento (atto pubblico) del 27/08/1996 in atti dal 18/12/1998 (n. 5103.1/1996)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976



Estratto di mappa catastale particella 16858 (riproduzione grafica non in scala)



Confini intero lotto:
 sud via Viernheim (m.n. 1691)
 est mappale 1538
 nord mappale 1538
 ovest mappali 2066, 2065, 2055 e 2118

Conformità catastale: non conforme

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile e sulla scorta della planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrata una difformità catastale dovuta alla realizzazione di un piccolo ripostiglio senza serramento in adiacenza all'angolo cottura.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale allo stato attuale. Sarà da presentare, a seguito di aggiornamento edilizio, il modello Docfa con la planimetria aggiornata.

Oneri e diritti catastali con spese indicative presunte pari a 500 €.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quota 1/1 di NUDA proprietà: composta da appartamento ubicato al piano terra, facente parte del Condominio "Cosmo", sito nel Comune di Rovigo, via Viernheim n. 54A.

Il condominio è ubicato nel quartiere Città Giardino di Rovigo, zona residenziale creata nei primi anni del 2000 con fabbricati di pregio. Nelle vicinanze ci sono attività commerciali, scuole e servizi. E' considerata zona di pregio dopo la zona del centro.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile alla data del sopralluogo era in uso a [REDACTED] in qualità di usufruttuaria (quota non oggetto di pignoramento) e dalla nuda proprietaria eseguita.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta presso l'ufficio anagrafe del comune di Rovigo del certificato di residenza storico dell'immobile a cui fa seguito risposta PEC Prot. N.7073/2025 del 29.01.2025, allegata al presente rapporto di valutazione.

Il sottoscritto CTU ha fatto istanza di accesso atti presso l'A.D.E. di Rovigo in data 20.01.2025, per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere e negli ultimi 5 anni per l'immobile in oggetto. Da comunicazione dello stesso ufficio datata 28.01.2025 nell'unità in oggetto non risultano in essere né contratti di locazione né comodati in qualità di dante causa.

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:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica **del 05.03.2025** presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Dato non conosciuto

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzioni

Sulla Lottizzazione, su cui è stato costruito il condominio sono state stipulate le seguenti convenzioni:

- convenzione edilizia di lottizzazione stipulata con il Comune di Rovigo in data 20 maggio 1997, con atto a rogito Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, repertorio n. 81079, registrata



a Rovigo il 30 maggio 1997 al n.582, ivi trascritta il 2 giugno 1997 ai n.ri 4285/3013 RG/RP.

- convenzione edilizia di lottizzazione stipulata con il Comune di Rovigo in data 1° dicembre 2004 a rogito Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine (RO), repertorio n. 80.369, ivi registrato il 17 dicembre 2004 e trascritto a Rovigo il 18 dicembre 2004 ai n.ri 13355/7955 RG/RP.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nell'atto di provenienza si evidenzia che *"le condutture fognarie e gli impianti tecnologici sono posizionati nel sottosuolo dei cortili esclusivi delle unità facenti parte del fabbricato e che quindi è consentito l'accesso per la manutenzione e conservazione degli stessi, intendendosi in tal modo confermata la relativa servitù"*.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Dalla documentazione ipo-catastale, non risultano trascritte iscrizioni giudiziali.

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 12/09/2024 – Registro Particolare 5566 Registro Generale 7605
Pubblico ufficiale UNEP DEL TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2466 del 22/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2024 – Registro Particolare 7630 Registro Generale 10453. Pubblico ufficiale UNEP DEL TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 3286 del 14/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile risultava censito con la medesima identificazione catastale. Si evidenzia che il pignoramento colpisce solo la nuda proprietà della quota di 1/1 in capo all'esecutata, la quota di 1/1 di usufrutto in capo a soggetto terzo NON RISULTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dalla documentazione ipo-catastale, non risultano altre trascrizioni.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di ROVIGO - eseguita in data:
05.03.2025 (allegata)

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Condutture fognarie e impianti tecnologici

Nell'atto di provenienza si evidenzia che *"le condutture fognarie e gli impianti tecnologici sono posizionati nel sottosuolo dei cortili esclusivi delle unità facenti parte del fabbricato e che quindi è consentito l'accesso per la manutenzione e conservazione degli stessi, intendendosi in tal modo confermata la relativa servitù"*.

Convenzioni

Sulla Lottizzazione, su cui è stato costruito il condominio sono state stipulate le seguenti convenzioni:

- convenzione edilizia di lottizzazione stipulata con il Comune di Rovigo in data 20 maggio 1997, con atto a rogito Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, repertorio n. 81079, registrata a Rovigo il 30 maggio



1997 al n.582, ivi trascritta il 2 giugno 1997 ai n.ri 4285/3013 RG/RP.

- convenzione edilizia di lottizzazione stipulata con il Comune di Rovigo in data 1° dicembre 2004 a rogito Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine (RO), repertorio n. 80.369, ivi registrato il 17 dicembre 2004 e trascritto a Rovigo il 18 dicembre 2004 ai n.ri 13355/7955 RG/RP.

APE

L'immobile identificato al fg.27, m.n.1685, sub.49 è dotato di APE – Attestato di Prestazione Energetica con cod. iden. 64215/2021 e classe energetica D.

Spese condominiali

Da informazioni ricevute dall'Amministratore di condominio, è emerso che devono essere ancora versate spese a preventivo al 31.12.2024 pari ad € 508,00.

Nell'ultima assemblea del 14/05/2024, è stato deliberato l'incarico a un tecnico per la revisione delle tabelle millesimali con un costo complessivo di € 2.100,00 che verrà inserito nel consuntivo 2024. Per l'unità [REDACTED] l'importo è di circa € 55,00 che vanno aggiunte nel consuntivo 2024.

Da informazioni ricevute dall'Amministratore di condominio, le spese ordinarie annuali ammontano ad € 552,33 salvo conguaglio a consuntivo; nelle spese è compreso il consumo dell'acqua, che è una variabile e nella fattispecie è pari a € 148,92, in quanto gestita da un unico contatore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 20.12.2002 al 21.09.2005

[REDACTED] proprietà per 1/1

L'area sulla quale è stato edificato l'immobile in oggetto era pervenuta:

- in parte con atto di compravendita in data 7 marzo 2003 Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine, repertorio n. 77362, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 15 marzo 2003 ai n.ri 2640/1567 RG/RP per acquisto dai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], i quali tutti ne erano proprietari per titoli ultravennali e per atto di compravendita in data 9 gennaio 1992 Notaio Claudio Gabinio di Rovigo repertorio n. 114.216, registrato ivi il 15 gennaio 1992 al n.269, trascritto a Rovigo il 23 gennaio 1992 ai n.ri 1194/1001 RG/RP;
- in parte con atto di compravendita in data 20 dicembre 2002 repertorio 76906 Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine, debitamente registrato, trascritto il 2 gennaio 2003 ai n.ri 36/35 RG/RP per acquisto dalla società [REDACTED] Essa società [REDACTED]
[REDACTED], era proprietaria di detta area giusta atto di compravendita in data 16 dicembre 1999 autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Gallizia di Milano, repertorio n. 50837, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 4 gennaio 2000 ai n.ri 85/59 RG/RP per acquisto dalla società [REDACTED]. Essa società [REDACTED]
[REDACTED] aveva acquistato la ripetuta area con atto di compravendita in data 10 dicembre 1998 a rogito Notaio Nicola Cassano di Padova, repertorio n. 152360, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 18 dicembre 1998 ai n.ri 9509/6511 RG/RP dalla società [REDACTED], la quale ne era proprietaria giusta atto di compravendita in data 9 marzo 1998 Notaio Nicola Cassano di Padova, repertorio n. 149.929, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 19 marzo 1998 ai n.ri 1939/1414 RG/RP per acquisto dalla società [REDACTED]. La società [REDACTED]
[REDACTED], era proprietaria della ripetuta area giusta atto di compravendita in data 24 dicembre 1993 Notaio Loris Camporese di Abano Teme (PD), repertorio n. 13.509, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 29 dicembre 1993 ai n.ri 8766/6436 RG/RP per acquisto dalla società [REDACTED], cui ha fatto seguito atto di mutamento di denominazione sociale in data 27 agosto 1996 Notaio Loris Camporese, repertorio n. 27199, trascritto a Rovigo il 23 settembre 1996 ai n.ri 6620/4696 RG/RP e atto di trasferimen





Tipo pratica: DIA – Denuncia di Inizio Attività edilizia
 Per lavori: cambio d'uso da residenziale a studio pediatrico
 Pratica presentata in data 01.07.2010 prot.36521.

Identificativo: UT 484/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
 Per lavori: cambio d'uso da studio pediatrico a residenziale
 Pratica presentata in data 21.05.2021 prot. 35982.

7.1. Conformità edilizia:

Dal confronto fra gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo e lo stato reale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità, in particolare:

- a) è stato ricavato un piccolo ripostiglio senza serramento in adiacenza alla zona cottura che non risulta nello stato concessionato della pratica UT 484/2021;
- b) l'altezza di tutte le fonometrie è inferiore rispetto a quanto concessionato; le finestre non rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art.34-bis comma 1-bis.

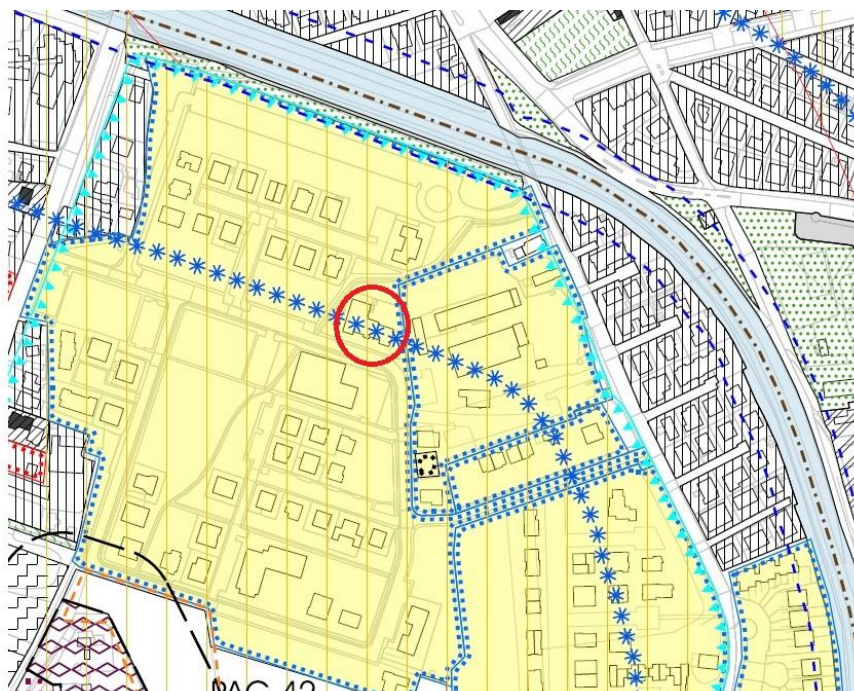
Ai fini della regolarizzazione edilizia per quanto indicato ai punti a) e b) dovrà essere richiesto al Comune di Rovigo un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni. In base alle variazioni sopra indicate sarà da predisporre l'aggiornamento delle planimetrie catastali, presentando all'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo nuova pratica DOCFA. Spese tecniche e sanzioni per sanatoria edilizia € 3.500,00.

Il sottoscritto pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate e devono essere preventivamente accertate dal futuro acquirente.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.

7.2 Inquadramento urbanistico

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in ambito PUA - Piano Urbanistico Attuativo: piano di lottizzazione. La zona è soggetta a vincolo paesaggistico del Naviglio Adigetto.



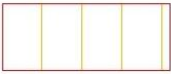


Ambito PUA

art. 7

SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Compatibilità geologica ai fini edificatori



Aree idonee a condizione (PAT)



Vincolo paesaggistico D.Lgs. n° 42/2004 art. 142, comm. 1, lett. c - Corsi d'acqua art. 23

Descrizione: appartamento [A2]

L'appartamento è ubicato al piano terra del Condominio "Cosmo", un edificio di tre piani fuori terra oltre all'interrato. L'unità abitativa comprende: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, wc, bagno e due corti esclusive. La corte a nord ha una forma triangolare, mentre quella a sud è di forma rettangolare. L'accesso principale avviene attraverso il portoncino nell'androne condominiale, mentre si può accedere alla corte esclusiva a sud, tramite il sub. 46 – BCNC, attraverso un cancelletto. Analogamente, è possibile accedere alla corte esclusiva a nord, che si affaccia sul sub. 47 – BCNC, tramite un cancelletto. L'appartamento si presenta in buono stato. I pavimenti di tutti i locali sono in ceramica, mentre quelli delle camere da letto sono in parquet. I rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Gli infissi sono in legno con vetrocamera protetti da avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno. I bagni sono completi di sanitari e accessori. Il riscaldamento è garantito da una caldaia autonoma esterna e termosifoni in alluminio. Il raffrescamento è assicurato da un sistema a due split, uno installato nel soggiorno-pranzo-cottura e l'altro nel corridoio della zona notte. Tutti i locali sono tinteggiati; nulla si può affermare sugli impianti anche se appaiono conformi alle normative vigenti.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL) Per uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, secondo le linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili: per ogni diversa tipologia di superficie, si applica un coefficiente pari a 1,0 per appartamento.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Piano terra	Sup. lorda	80,00	1,00	80,00
Corti esclusive	Sup. lorda	60,00	0,10	6,00
Totale superficie equivalente				86,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach), basato sul confronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ai beni in oggetto. Il metodo adottato determina il valore di mercato degli immobili confrontando l'immobile oggetto di stima con un insieme di immobili simili, recentemente venduti o offerti in vendita.

Dalle ricerche fatte risulta che nell'anno 2024 sono stati venduti 2 appartamenti (con garage) nello stesso Condominio dell'immobile oggetto di stima.

Considerando i rapporti mercantili pari a 1,00 per l'appartamento e 0,5 per i garage, dagli atti di compravendita è emerso che:



	Valore (€)	Superficie equiv. (mq)	Valore (€/mq)
Immobile A – p.1	105.000	84,00	1.250,00
Immobile B – p.t.	155.000	87,00	1.782,00

Dall’applicazione del metodo M.C.A. si ottiene un valore medio pari a 1.516,00 €/mq.

Si è fatto riferimento anche alla tabella O.M.I. presente nel sito dell’A.D.E. Osservatorio dei valori immobiliari che per il comune di Rovigo riferita al 1° semestre anno 2024, fascia semicentrale/centro cittadino e quartieri, riporta un valore compreso fra € 1.000-1.200 €/mq.

Provincia: ROVIGO
Comune: ROVIGO
Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO CITTADINO E QUARTIERI
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L	6	7,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1200	L	5,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,8	3,8	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1800	L	4,9	6,8	L

Si è inoltre considerata la situazione contingente del mercato immobiliare e l’elevata domanda per il segmento di mercato in cui si trova l’immobile in questione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il quartiere in cui è localizzato l’immobile.

Per determinare il più probabile prezzo unitario, si è fatto quindi riferimento al valore medio risultante dalle analisi sopra menzionate, apportando eventuali riduzioni o aumenti in base ai coefficienti funzionali, posizionali e stato conservativo. Si ritiene di applicare come valore unitario di stima il valore di € 1.300 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie si ottiene il valore dell’immobile, come da tabella seguente:

	Valore (€/mq)	Superficie equiv. (mq)	Valore (€)
Appartamento sub.49	1.300,00	86,00	111.800

Si ottiene così un valore di mercato del bene pari ad euro 111.800,00

Poiché è oggetto di vendita non la piena proprietà ma la nuda proprietà, come da norme di legge e da tabelle vigenti dei coefficienti di usufrutto/nuda proprietà in base all’età dell’usufruttuario (la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2025) si ha: essendo l’usufruttuaria nata nel 1949 ha un’età pari a 76 anni. La percentuale del valore relativa all’usufrutto risulta quindi pari al 30 %, mentre il valore della nuda proprietà di conseguenza risulta pari al 70 %.



Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Si ottiene così un valore di mercato del bene pari ad euro 111.800,00 * 0,70 = 78.260,00 valore finale.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché siti internet. Sono stati visionati atti di compravendita di comparabili.
Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Rovigo (RO), Google Maps.

8.3. Valutazione corpo
Appartamento [A2]

Valore di mercato finale della piena proprietà del bene pari ad euro 111.800,00.
Valore di mercato della nuda proprietà del bene pari ad euro 78.260,00.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ -11.739,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE):	€ -4.000,00
Spese condominiali come da debiti e ulteriori spese	€ -563,00



8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 61.958,00**

Valore del lotto unico che si arrotonda ad € 62.000,00 (sessantaduemila/00).

Data 08.03.2025

L'esperto alla stima

Ing. Andrea Gusella

(documento firmato digitalmente)



Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 05.03.2025
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali, elaborato planimetrico, el. subalterni, planimetria catastale
5. Documentazione del Comune
6. Richiesta all'Ufficio Anagrafe
7. Richiesta all'Agenzia delle Entrate
8. Avvisi

