

inviata in cancelleria data 03/09/2026

- deposito in cancelleria data 03/09/2026

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **181/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2025 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**

Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

AGGIORNATA IN SOSTITUZIONE AL 03/09/2026

APPARTAMENTO AL P.2 CON CANTINA E GARAGE AL P.T.

ROVIGO – COMMENDA EST- VIA BENEDETTO CROCE N. 3



Esperto alla stima: Geom. Mirko Daziale

Codice fiscale: DZLMRK74B27E522A

Partita IVA: 01064950296

Studio in: Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO

Telefono: 328/6649570 - 0425/423107

Fax: 0425/462827

Email: studio_daziale@libero.it

Pec: mirko.daziale@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Benedetto Croce n. 3 - Quartiere Commenda Est - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO – APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**Corpo:** A - APPARTAMENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]Intestati a [REDACTED], Diritto di: **proprietà per 1/1:**

- foglio 12, particella 914, subalterno 10 (Ex sub. 3), indirizzo VIA BENEDETTO CROCE n. 3, piano 2, Comune ROVIGO, Sez. Urb. RO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 117 mq, rendita € 451,90;
- foglio 12, particella 914, subalterno 9 (Ex sub. 3), indirizzo VIA BENEDETTO CROCE n. 3, piano T, Comune ROVIGO, Sez. Urb. RO, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, superficie 28 mq, rendita € 44,62;
- foglio 12, particella 914, subalterno 8 (Ex sub. 8), indirizzo VIA BENEDETTO CROCE n. 3, piano T, Comune ROVIGO Sez. Urb. RO, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 20 mq, rendita € 57,95.

2. Stato di possesso**Bene:** Via Benedetto Croce n. 3 - Quartiere Commenda Est - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO – APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**Corpo:** A - APPARTAMENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.**Possesso:** Occupato da [REDACTED]**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Benedetto Croce n. 3 - Quartiere Commenda Est - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO – APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**Corpo:** A - APPARTAMENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Benedetto Croce n. 3 - Quartiere Commenda Est - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO – APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**Corpo:** A - APPARTAMENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.**Creditori Iscritti:** [REDACTED], [REDACTED].**5. Comproprietari****Beni:** Via Benedetto Croce n. 3 - Quartiere Commenda Est - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO – APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**Corpo:** A - APPARTAMENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali**Beni:** Via Benedetto Croce n. 3 - Quartiere Commenda Est - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO – APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**Corpo:** A - APPARTAMENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Benedetto Croce n. 3 - Quartiere Commenda Est - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO – APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**Corpo:** A - APPARTAMENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.**Continuità delle trascrizioni:** SI AGGIORNATA AL 03/09/2026**8. Prezzo****Bene:** Via Benedetto Croce n. 3 - Quartiere Commenda Est - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO – APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE**Valore complessivo intero:** € 78.500,00

QUESITO.

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni 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 e interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (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 personale.

A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, 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 dell'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 delle 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 compresi 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 fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto 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 della 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 esse 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 locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, 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 previsto 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 proprietario, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura 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 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, Strutture 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 provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni, 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 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 e 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 a 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.
- 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 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 verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 4. DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc 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 dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.
- 6. INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente 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 concede termine sino a 45 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 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.



Beni in Rovigo (RO)
Quartiere **Commenda Est**
Via **Benedetto Croce n. 3**

Lotto: UNICO – APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

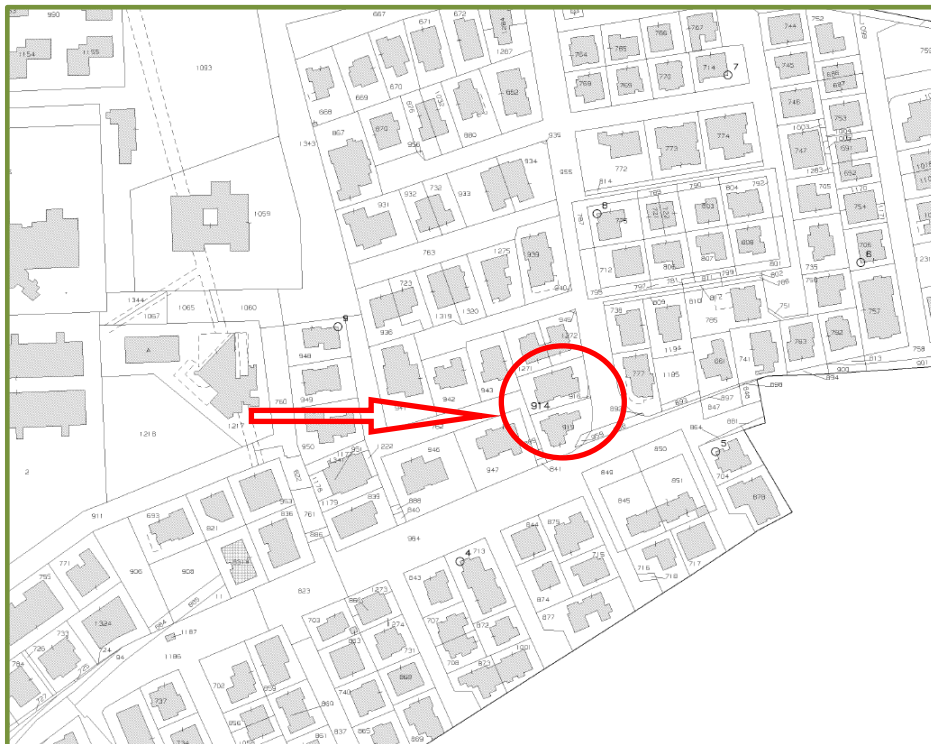
Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Commenda Est, Via Benedetto Croce n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Estratto di mappa Censuario di ROVIGO Sez. RO - Foglio 12 m.n. 914

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Diritto di **proprietà per 1/1, foglio 12, particella 914, subalterno 10**, indirizzo VIA BENEDETTO CROCE n. 3, piano 2, comune **ROVIGO, Sez. Urb. RO**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **5 vani**, superficie **117 mq**, rendita **€ 451,90**.

Derivante da: DIVISIONE del 23/01/2025, Pratica n. RO0004442 in atti dal 23/01/2025, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.260388.23/01/2025, DIVISIONE (n. 4442.1/2025).

Confini: NORD: mappali 1271 e 1272; SUD: mappale 915; EST: Via B. Croce; OVEST: mappale 762. SALVIS.

Note: Ex sub. 3, F. 12, m. 914.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Diritto di **proprietà per 1/1, foglio 12**, particella 914, subalterno 9, indirizzo VIA BENEDETTO CROCE n. 3, piano T, comune **ROVIGO Sez. Urb. RO**, categoria **C/2**, classe **1**, consistenza **24 mq**, superficie **28 mq**, rendita **€ 44,62**.

Derivante da: DIVISIONE del 23/01/2025, Pratica n. RO0004442 in atti dal 23/01/2025, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.260388.23/01/2025 DIVISIONE (n. 4442.1/2025).

Confini: NORD: mappali 1271 e 1272; SUD: mappale 915; EST: Via B. Croce; OVEST: mappale 762. SALVIS.

Note: Ex sub. 3, F. 12, m. 914

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Diritto di **proprietà per 1/1, foglio 12, particella 914, subalterno 8**, indirizzo VIA BENEDETTO CROCE n. 3, piano T, comune **ROVIGO Sez. Urb. RO**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **17 mq**, superficie **20 mq**, rendita **€ 57,95**.

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/01/2025, Pratica n. RO0004426 in atti dal 23/01/2025, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.257222.23/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4426.1/2025).

Confini: NORD: mappali 1271 e 1272; SUD: mappale 915; EST: Via B. Croce; OVEST: mappale 762. SALVIS.

Note: Ex sub. 8, F. 12, m. 914.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali depositate in atti, data di presentazione 17/10/1975, e lo stato di fatto dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo in data 17/12/2024, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

APPARTAMENTO - PIANO 2°:

- L'altezza di tutti i locali interni, indicati a m 3,00, sono inferiori nel bagno, m. 2,90, e risultano leggermente variabili anche nelle altre stanze;
- La camera da letto singola, confinante con il vano pranzo, è stata trasformata in cucina, previa chiusura della porta comunicante con il disimpegno e apertura della porta sulla parete comunicante con la sala da pranzo;
- Nel vano ingresso/disimpegno è stata ricavata una nicchia, cm 107x19, sulla muratura confinate con la zona soggiorno, a tutta altezza;

CANTINA E GARAGE - PIANO TERRA:

- L'altezza della cantina e del garage indicata a m 2,30 è in realtà m 2,50 (v. fascicolo degli allegati – **All. 2 – Documentazione Catastale**).

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie con Denuncia di Variazione DOC.FA.

Descrizione delle opere da sanare: Il sottoscritto CTU ha provveduto eseguire un rilievo planimetrico dell'intera unità immobiliare per poi redigere due pratiche catastali, una di DIVISIONE del 23/01/2025 Pratica n. RO0004442 in atti dal 23/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.260388.23/01/2025 DIVISIONE (n. 4442.1/2025), e l'altra di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/01/2025 Pratica n. RO0004426 in atti dal 23/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.257222.23/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4426.1/2025).

Note: Le suddette pratiche Doc.Fa hanno permesso di aggiornare lo stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto.

Pertanto lo stato dei luoghi è conforme allo stato catastale denunciato/aggiornato dallo scrivente CTU.

L'aggiudicatario, successivamente alla aggiudicazione dell'immobile (a Decreto di Trasferimento avvenuto) dovrà comunque provvedere a regolarizzare prima urbanisticamente e successivamente riaggiornare le planimetrie catastali dell'immobile in base alla regolarizzazione urbanistica che sarà autorizzata dall'U.T.C.

Infatti, si evidenzia che l'inserimento in mappa dell'intero fabbricato risulta difforme.

Le attività di aggiornamento effettuate riguardano solamente l'unità abitativa in oggetto e non l'intero immobile composto dalle altre unità abitative, non soggette alla presente procedura.

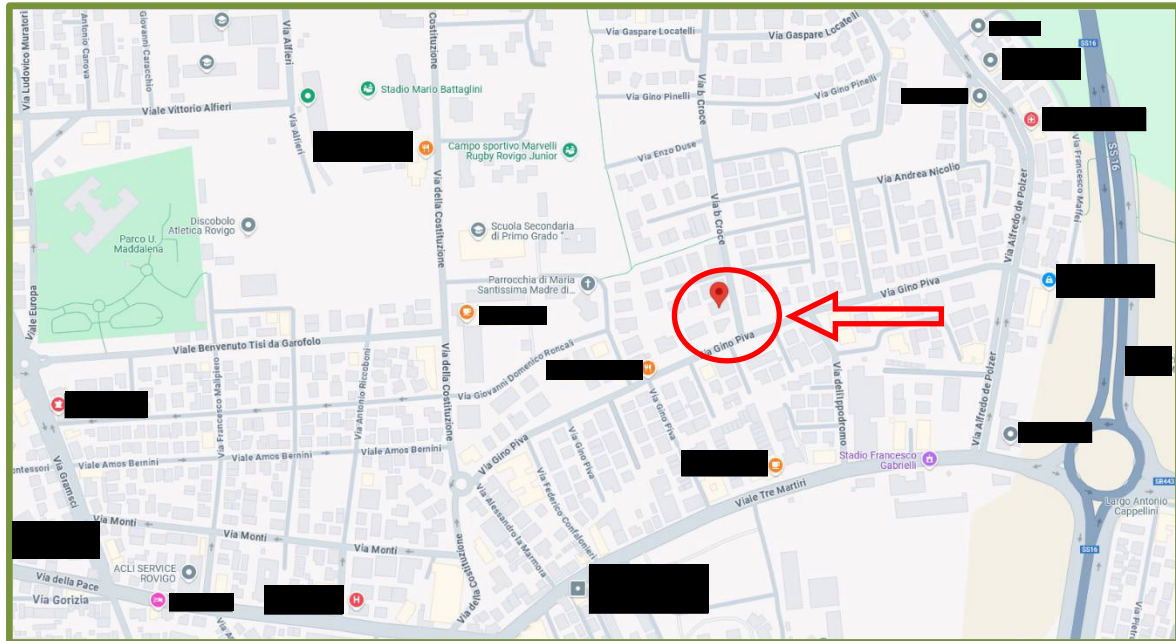


Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale dell'appartamento (tranne per l'inserimento in mappa dell'intero edificio);

Note: SI EVIDENZIA CHE IL CREDITORE PROCEDENTE HA AUTORIZZATO IL SOTTOSCRITTO CTU ALL'AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI COME ALLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI RILEVATO COME SOPRA RIPORTATO (v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Catastale**).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'inizio della Via Benedetto Croce, che a sud si collega con la Via Gino Piva che, a sua volta, si collega ad una via centrale del Paese, il Viale Tre Martiri. Zona pressochè centrale. Infatti percorrendo il Viale Tre Martiri, in direzione ovest per 500 mt circa, ci troviamo in pieno centro storico della Città di Rovigo. L'appartamento vanta quindi di una ottima posizione, sia per quanto riguarda i servizi, sia per le strade di collegamento. La zona è principalmente formata da nuclei residenziali.



Mappa stradale con posizionamento immobile

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Ufficio Postale (Buono), Banche e Servizi Finanziari (Buono), Ospedale (Ottimo), Biblioteca (Buono), Strutture Sportive (Ottimo), Palazzetto dello Sport (Ottimo), Scuola Nido (Buono), Scuola Materna (Buono), Scuola Primaria e Secondaria (Buono), Scuole Superiori (Buono), Università (Buono), Farmacie (Buono), Supermercato (Ottimo), Negozi al dettaglio (Buono), Ristoranti, Trattorie e Pizzerie (Buono), Pub e Pizzerie (Buono), Bar e Tabacchi (Buono), Mezzi Pubblici (Buono), Stazione di Servizio (Buono), Chiese (Buono), Questura e Stazione di Polizia (Ottimo), Comando dei Carabinieri (Ottimo)

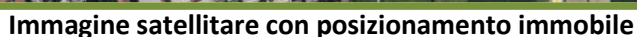
Caratteristiche zone limitrofe: plurifunzionale (residenziale, attività commerciali, ecc.)

Importanti centri limitrofi: Adria (RO), Lendinara (RO) e Monselice (PD).

Attrazioni paesaggistiche: Parco del delta del Po, Castello, nucleo originario della città medioevale. Posizionato sull'attuale Corso del Popolo, Torre Mozza o Torre Grimani, Porta San Bortolo, Porta di Sant'Agostino, e Torre P.

Attrazioni storiche: Il Museo dei Grandi Fiumi, Accademia dei Concordi, Duomo di Santo Stefano, Tempio della Beata Vergine del Soccorso detto "la Rotonda".

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale N. 16 - RO/PD Km 0,5, Strada Regionale N. 443 - Rovigo/Adria Km 0,8, Stazione Autobus Km 1,5, Stazione Ferroviaria Km 1,8, Transpolesana Km 6,0, Autostrada A13 - BO/PD Km 8,0.



L'immobile risulta **occupato da** [REDACTED]
[REDACTED]

Note: Si allega la Relazione di Sopralluogo dell'I.V.G. del Tribunale di Rovigo (v. fascicolo degli allegati – All. 4 – Documentazione Ipotecaria).

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Non conosciute o non rilevabili.

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

Nessuna.

Servitù derivanti dalla comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro** [REDACTED]; Derivante da: RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 330.586,26; Importo capitale: € 165.293,13; A rogito di ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

in data 28/10/2021 ai nn. 1240/9921; Iscritta a ROVIGO in data 05/11/2021 ai nn. 9219/1260.

Note: Gravante sui beni oggetto di esecuzione per la quota di 1/4 dell'intero di piena proprietà.

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 66.579,09; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 12/05/2022 ai nn. 2682; Iscritta a ROVIGO in data 06/04/2023 ai nn. 2804/347.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI ROVIGO in data 19/09/2024 ai nn. 2702 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 10/10/2024 ai nn. 8399/6158;

L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' RIPORTATA SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE PRODOTTA NEL FASCICOLO, ED AGGIORNATA SUCCESSIVAMENTE DALLO SCRIVENTE.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Accettazione Tacita di Eredità a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Autorità emittente: TRIBUNALE DI ROVIGO in data 26/04/2026 ai nn. 280/2026; Trascritta a ROVIGO in data 15/07/2026 ai nn. 6328/4768 R.G./R.P.

Note: IN FORZA DI SENTENZA N.280/2026 RG 1455/2025 DEL 24/06/2026 PER ACCERTARE E DICHIARARE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DELLA DEFUNTA [REDACTED] [REDACTED], DECEDUTA [REDACTED], EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE A FAVORE DEL [REDACTED] [REDACTED] PER LA QUOTA DI 3/4, GIUSTA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA A ROVIGO IN DATA 1 DICEMBRE 2022 AL N. 475918 VOLUME 88888/22 E TRASCRITTA A ROVIGO IN DATA 6 DICEMBRE 2022 AI NN. 10244/7474.

- **Accettazione Tacita di Eredità a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Autorità emittente: TRIBUNALE DI ROVIGO in data 26/04/2026 ai nn. 280/2026; Trascritta a ROVIGO in data 15/07/2026 ai nn. 6327/476 R.G./R.P.

Note: IN FORZA DI SENTENZA N.280/2026 RG 1455/2025 DEL 24/06/2026 PER ACCERTARE E DICHIARARE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL DEFUNTO [REDACTED] [REDACTED] DECEDUTO [REDACTED] GIUSTA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA A ROVIGO AL N. 60 VOLUME 523 E TRASCRITTA A ROVIGO IN DATA 10 MAGGIO 1991 AI NN. 3879/2937 EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE A FAVORE - EREDI - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DECEDUTA [REDACTED] [REDACTED] SENZA AVER ACCETTATO EREDITA'.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In data 03/09/2026 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notaril in atti: a carico degli eseguiti non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4/BIS – Documentazione Ipotecaria**)



4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: dato non disponibile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il proprietario non ha fornito alcuna informazione in merito.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: dato non disponibile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: La presente relazione di stima è stata redatta nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 568 c.p.c. e all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., sulla base della documentazione agli atti della procedura, della documentazione reperita presso gli uffici competenti e delle risultanze del sopralluogo eseguito dal sottoscritto Esperto/CTU, limitatamente alle verifiche tecniche e visive concretamente eseguibili.

La valutazione dello stato dell'immobile deve pertanto intendersi effettuata **con riferimento alle condizioni apparenti e conoscibili alla data del sopralluogo**, senza che la stessa possa estendersi all'accertamento di vizi, difetti, anomalie, ammaloramenti o carenze non manifesti, non direttamente rilevabili mediante esame visivo e/o non emergenti dalla documentazione esaminata. Restano conseguentemente esclusi dall'ambito della presente indagine tutti gli eventuali **vizi occulti e/o non rilevabili con l'ordinaria diligenza richiesta all'Esperto nell'espletamento dell'incarico**, nonché eventuali difformità, patologie costruttive, infiltrazioni, carenze impiantistiche, problematiche strutturali o altre condizioni non accertabili senza l'esecuzione di specifiche indagini invasive, saggi, prove, verifiche strumentali, accertamenti specialistici o demolizioni, che non rientrano nell'oggetto dell'incarico, salvo quanto espressamente indicato nella presente relazione.

L'eventuale assenza di rilievi o segnalazioni nella presente relazione **non costituisce attestazione né garanzia dell'inesistenza di vizi, difetti o irregolarità non oggettivamente accertabili** sulla base delle verifiche effettuate. L'aggiudicatario/acquirente, nell'ambito della procedura esecutiva, è pertanto tenuto a considerare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze, servitù, oneri, vincoli e limitazioni risultanti dagli atti della procedura e dalla documentazione esaminata, fatto salvo quanto diversamente disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

Per quanto concerne la natura condominiale dell'immobile, trattandosi di fabbricato costituito da n. 4 unità immobiliari, si precisa che la presente relazione non costituisce certificazione della situazione contabile, amministrativa o giuridica del condominio, né può intendersi quale attestazione circa l'assenza di morosità, debiti, contenziosi, lavori straordinari deliberati o in corso, fondi condominiali, obbligazioni pregresse o future, salvo quanto espressamente risultante dalla documentazione acquisita ed esaminata. In particolare, eventuali obbligazioni condominiali, spese ordinarie e straordinarie, deliberazioni assembleari, lavori già deliberati o eseguiti, controversie e rapporti tra i condomini dovranno essere verificati dall'interessato mediante esame della documentazione condominiale aggiornata e, ove necessario, mediante acquisizione di specifica attestazione dell'amministratore o degli altri soggetti competenti.



La presente relazione, pertanto, **non può essere interpretata quale certificazione di conformità edilizia, urbanistica, catastale, strutturale, impiantistica o condominiale oltre i limiti degli accertamenti espressamente indicati**, né quale garanzia circa fatti, circostanze o condizioni non documentati o non rilevabili al momento delle verifiche. Ogni valutazione economica è stata formulata tenendo conto degli elementi conoscibili e documentabili acquisiti nel corso dell'incarico e delle condizioni dell'immobile riscontrate alla data del sopralluogo.

Resta in ogni caso fermo che, nell'ambito della vendita forzata, **l'immobile viene trasferito secondo le modalità, le condizioni e gli effetti propri della procedura esecutiva**, come disciplinati dal Codice di procedura civile, dagli atti della procedura, dall'ordinanza di vendita e dagli ulteriori provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, ai quali l'interessato dovrà fare integrale riferimento prima della presentazione dell'offerta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari dal 30/12/1975 al 19/11/1990.

██████████. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SERGIO VISCARDINI IN PORTO TOLLE, in data 30/12/1975, ai nn. 612/11.243; registrato a ADRIA, in data 08/01/1976, ai nn. 63/Vol. 166; trascritto a ROVIGO, in data 15/01/1976, ai nn. 261/210.

Note: In regime di ██████████

Proprietari dal 19/11/1990 al 01/12/2022.

██████████. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO**; registrato a ROVIGO, in data 19/11/1990, ai nn. 60/Vol. 5236; trascritto a ROVIGO, in data 10/05/1991, ai nn. 3879/2937.

Note: L'eredità si è devoluta per legge. Rapporto di parentela: Soggetto n. 1: ██████████; Soggetto n. 2: ██████████

Proprietari dal 01/12/2022 ad oggi.

██████████ dal 01/12/2022. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI**;

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria – All. 4 BIS – Documentazione Ipotecaria aggiornata al 03/09/2026**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: L.E. 618/74 U.T.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: *"Costruzione di fabbricato di abitazione con n. 4 appartamenti"*

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/07/1974 al n. di prot. 7730

Rilascio in data 26/09/1974 al n. di prot. 7730

Abitabilità in data 07/10/1975 al n. di prot. 8354

(v. fascicolo degli allegati – **All. 3 – Documentazione Urbanistica**).



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, come già descritto al p.to 1 (Conformità Catastale), risulta difforme rispetto alle pratiche presenti in atti all'U.T.C. - Edilizia privata del Comune di Rovigo. L'aggiudicatario dovrà, pertanto, procedere all'aggiornamento edilizio-urbanistico allo stato di fatto in cui si trova l'immobile. Al fine della regolarizzazione delle opere per le quali si prevede una sanatoria, occorre inoltrare idonea pratica (o idonee pratiche) al comune di Rovigo, concordando tempistiche e modalità operative. Si ipotizza in via assolutamente indicativa un importo pari ad €. 7.000,00 (in forma cautelativa), per la regolarizzazione delle stesse (sanzioni amministrative, diritti di segreteria e pratica/e di un tecnico libero professionista).

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria - Legge Salva Casa n. 105/2024.**Descrizione delle opere da sanare:**

Si precisa che le valutazioni di seguito riportate circa la regolazione delle difformità rilevate sono espresse sulla scorta di rilievi plano-volumetrici eseguiti in loco, di informazioni assunte presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Rovigo.

APPARTAMENTO – PIANO 2:

- Aggiornamento di tutte le altezze dei locali interni allo stato di fatto dei luoghi;
- La camera da letto singola, confinante con il vano pranzo, è stata trasformata in cucina, previa chiusura della porta comunicante con il disimpegno e apertura della porta sulla parete comunicante con la sala da pranzo;
- Nel vano ingresso/disimpegno è stata ricavata una nicchia, cm 107x19, sulla muratura confinante con la zona soggiorno, a tutta altezza;

PIANO TERRA:

- l'altezza della cantina e del garage indicata vanno aggiornate allo stato di fatto dei luoghi.

Si ipotizza in via assolutamente indicativa un importo pari ad €. 7.000,00 (in forma cautelativa), per la regolarizzazione delle stesse (sanzioni amministrative, diritti di segreteria e pratica/e di un tecnico libero professionista): € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00 (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R.V. n° 523/00 - n° 2666/00 - D.C.C. del 28/04/2003 N° 20 (primo Piano degli Interventi ai sensi art. 48 punto 5 bis L.R. 11/2004) confermate dal P.A.T. approvato con D.G.R.V. N. 679/2012 del 17/04/
Zona omogenea:	B3 - Residenziale Semiestensiva di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Sono disponibili o presso l'U.T.C. oppure nel sito del Comune di Rovigo al seguente indirizzo "https://www.rapu.it/ricerca/scheda_piano.php?id_piano=622". Si allega C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. (v. documentazione allegata - All. 3 - Documentazione Urbanistica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla Documentazione presente sul sito del Comune di Rovigo riprodotta in estratto non ufficiale in allegato (v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note sulla conformità:

Nessuna.



Estratto di P.R.G./P.I.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto
A - APPARTANENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un appartamento di civile abitazione, non di lusso, al piano secondo, con cantina e garage al piano terra, facente parte di un edificio condominiale in via Benedetto Croce n. 3, a Rovigo, insistente sull'area censita nel Catasto Terreni, Comune di Rovigo, Sezione RO, Fg. 12, MN. 914, di mq 643 E.U.

La palazzina, in cui si trova l'appartamento, è composta da n. 4 alloggi, ed è disposta su tre piani fuori terra (P.T, P.1° e P. 2°).

L'accesso pedonale e carraio condominiale avviene direttamente dalla Via Pubblica. Nel lotto unico rientra la quota di comproprietà sulle parti condominiali dell'edificio condominiale quali fondazioni, strutture portanti, muri perimetrali, coperture, scale, l'area scoperta e coperta sopradescritta ed in genere quant'altro è comune per legge in un fabbricato condominiale ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'abitazione è così disposta:

PIANO SECONDO: Ingresso, soggiorno con terrazzo, pranzo con terrazzo, cucina, disimpegno due letto matrimoniali ed un bagno;

PIANO TERRA: Garage comunicante con la cantina.

AREA ESTERNA: accesso carraio e pedonale condominiale dalla corte comune, e dei garage posti al piano terra, area cortiliva a verde ornamentale.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 1 – Documentazione Fotografica; All. 2 - Documentazione Catastale; All. 3 – Documentazione Urbanistica; All. 4 - Documentazione Ipotecaria**).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie Complessiva Lorda di circa mq 165,00;

E' posto al piano: Secondo e Terra;

L'edificio è stato costruito nel: 1975;

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 3; ha un'altezza utile interna variabile di circa m. 2,90/3,00 (appartamento) e 2,50 (garage e cantina);

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3;

Stato di manutenzione generale: sufficiente;

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento, al momento del sopralluogo, si trovava in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

L'edificio condominiale necessita comunque di un intervento di straordinaria manutenzione, quali : tinteggiature esterne, i terrazzi presentano alcune infiltrazioni quindi, rifacimento della impermeabilizzazione dei pavimenti dei terrazzi.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 1- Documentazione Fotografica**).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA PRESENZA DI INFILTRAZIONI D'ACQUA PIOVANA.
Copertura	tipologia: a Padiglione materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LO STATO MANUTENTIVO DELLA COPERTURA
Fondazioni	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: non verificabile
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: VANO SCALE CONDOMINIALE
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: miste (pilastri c.a. e murature) condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: CARRAIO
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: PEDONALE
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: P.V.C. condizioni: sufficienti Note: PRESENZA DI DOPPIO-VETRO CON TELAIO IN ALLUMINIO
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: Ferro e Vetro protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: GARAGE E CANTINA
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabile Note: NON E' STATO POSSIBILE ISPEZIONARE LA COPERTURA
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento:



intonaco di cemento condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse Riferito limitatamente a: MARCIAPIEDE PEDONALE
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: scarse Riferito limitatamente a: STRADELLO ACCESSO CARRAIO
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: INGRESSO E SOGGIORNO
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: buone Riferito limitatamente a: CAMERA DA LETTO
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: DISIMPEGNO E CAMERA DA LETTO
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: CUCINA, PRANZO E BAGNO
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: PORTA D'INGRESSO CONDOMINIALE P.T.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: PORTA D'INGRESSO APPARTAMENTO P. 2°
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: GARAGE AL P.T.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: SCALE CONDOMINIALI

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: Split condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: NON E' STATO VERIFICATO IL CORRETTO FUNZIONAMENTO
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: NON E' STATO VERIFICATO
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile ispezionabilità: scarsa condizioni: non verificabile conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: L'IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO NON E' STATO VERIFICATO IN FASE DI SOPRALLUOGO SI E' COMUNQUE VERIFICATO IL SUO FUNZIONAMENTO.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1975
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a muro
Stato impianto	sufficiente
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La conformità dell'impianto non è stata verificata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.2°	sup lorda di pavimento	117,00	1,00	117,00
Cantina P.T.	sup lorda di pavimento	28,00	0,60	16,80
Garage P.T.	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
		165,00		143,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2024

Zona: ROVIGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011), come sopra riportate; I valori sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso, flessometro e misuratore laser Leica Disto Classic.

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con metodo estimativo basato sul “confronto di mercato” o MCA – Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti “comparabili”); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del “costo di costruzione/ristrutturazione” (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell'uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, etc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, della casa singola con area cortiliva di pertinenza, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, si è ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE € 700,00 al mq.

Quindi mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum V_{Pi}) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

$\sum V_i$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$\sum P_i$ = sommatoria delle superfici note dei beni simili;

P_x = più parametro di confronto del bene da stimare (superficie).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espresso in mq ed il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Rovigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00;

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e prontuari.

Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di



stima immobiliare.

Bibliografia di Riferimento:

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;
- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3^a Edizione STIMATRIX Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

8.3 Valutazione corpi:

A - APPARTANENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.660,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P.2°	117,00	€ 700,00	€ 81.900,00
Cantina P.T.	16,80	€ 700,00	€ 11.760,00
Garage P.T.	10,00	€ 700,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.660,00
Valore corpo			€ 100.660,00
Valore complessivo intero			€ 100.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.660,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - APPARTANENTO, AL P. 2°, CON GRAGE E CANTINA, AL P.T.	Abitazione di tipo civile [A2]	143,80	€ 100.660,00	€ 100.660,00

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%)	€ 15.099,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.561,00
---	--------------------



LOTTO UNICO
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A
€ 78.500,00 (Euro settantottomilacinquecento/00)

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);

Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);

Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

Allegato 4/BIS - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.

Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Data di generazione:

03/09/2026 in aggiornamento e sostituzione del Rapporto datato 03 Febbraio 2025

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

