

## **Tribunale di Rovigo**

### **Procedura di Esecuzione Immobiliare**

promossa da:

**BVR BANCA VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO  
ITALIANO SOC. COOP.**

contro:

[REDACTED]

n. Gen. Rep. **72/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-12-2025, ore 11:15

Giudice E.I.: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

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

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Gianluca Carraro  
**Codice fiscale:** CRRGLC63R22Z326U  
**Partita IVA:** 00926780297  
**Studio in:** Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 21550  
**Fax:** 0425 21550  
**Email:** gianluca.carraro@libero.it  
**Pec:** gianluca.carraro@pec.epap.it

file: 72\_2025\_lotto\_unico\_rev01



## RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via All'Ara 5 - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto UNICO: quota 1/1 di proprietà di ufficio al piano primo di edificio condominiale.**

**Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):

**Dati Catastali:**

Intestazione:

- [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED]

- [REDACTED] Proprietà

1/2 in regime di [REDACTED]

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 14,** Zona Cens. 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, VIA ALL'ARA n. 5, Piano 1, Rendita Catastale € 1115,55, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2021 Pratica n. RO0030975 in atti dal 24/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21595.1/2021);

- Bene comune non censibile: ATRIO-VANO SCALA ASCENSORE-LOC.MACCHINA CORR. ACCESSO SOFFITTE COMUNE AI SUB. 2-5-13-14-15-17-18-19-20 (per quota parte non espressamente pignorato);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 6,** categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA All'Ara n. 5, Piano 1S-T-1-2-3-4, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2021 Pratica n. RO0030964 in atti dal 24/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21584.1/2021).

- Bene comune non censibile: AREA SCOPERTA CORTILE CON IMPIANTI TECNOLOGICI DI CONDIZIONAMENTO COMUNE AI SUB. 2-5-13-14-15-17-18-19-20 DELLA PARTICELLA 203 E AI SUB. DAL 2 AL 17 DAL 38 AL 57 E AI SUB 60 E 61 DELLA PARTICELLA 367 (per quota parte non espressamente pignorato);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 7,** categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA All'Ara n. 5, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2021 Pratica n. RO0030965 in atti dal 24/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21585.1/2021).

- Bene comune non censibile: LOCALI CON IMPIANTI TECNOLOGICI E DEP. CARBURANTE) COMUNE AI SUB. 2-5-13-14-15-17-18-19-20 DELLA PARTICELLA 203 E AI SUB. DAL 2 AL 17 DAL 38 AL 57 E AI SUB 60 E 61 DELLA PARTICELLA 367 (per quota parte non espressamente pignorato);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 11,** categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA All'Ara n. 5, Piano S1, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 07/02/2006 Pratica n. RO0009286 in atti dal 07/02/2006 DIVISIONE - COST. BCNC (n.

618.1/2006).

- Bene comune non censibile: INGRESSO COMUNE AI SUB. 14 E 15 (per quota parte non espressamente pignorato);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 16**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA All'Ara n. 5, Piano 1, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2021 Pratica n. RO0030977 in atti dal 24/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21597.1/2021).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte non espressamente pignorato);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Censuario di Rovigo,

- **Foglio 18, particella 203**, qualità Ente Urbano, superficie 703 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Impianto meccanografico del 08/07/1976.

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via All'Ara 5 - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** gli immobili al momento del sopralluogo risultavano nel godimento [REDACTED]

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via All'Ara 5 - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si.

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via All'Ara 5 - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 1) RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop. 2) [REDACTED]

3) BVR Banca Veneto Centrale Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop.

## 5. Comproprietari

**Bene:** Via All'Ara 5 - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno.

## 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via All'Ara 5 - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**7. Prezzo**

**Bene:** Via All'Ara 5 - Rovigo (RO) - 45100  
**Lotto:** UNICO;  
**PREZZO:** € 73.200,00

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

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 ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice S.r.l. (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 S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 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 staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., 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, all'inizio dell'operazioni peritali. 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. 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. 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; 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoli 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 della 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 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 pattuzioni 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 *propter rem*, 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 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 DL 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 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 di 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 di 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'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su 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 gli 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'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR 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 e 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, per 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 precedente; 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 S.r.l. in 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 dell'elaborato peritale, corredata di copia di copia informatica 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 precedente 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 precedente, 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 temine 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 precedente. 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.



**Beni in Rovigo (RO)**

Via All'Ara 5

**Lotto: UNICO**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Immobili in Comune di: Rovigo (RO), Via All'Ara 5, quota 1/1 di proprietà di ufficio al piano primo di edificio condominiale.**

**Quota e tipologia del diritto** (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

- [REDACTED]
- Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED]
- [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED];

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 14**, Zona Cens. 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, VIA ALL'ARA n. 5, Piano 1, Rendita Catastale € 1115,55, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2021 Pratica n. RO0030975 in atti dal 24/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21595.1/2021);

- Bene comune non censibile: ATRIO-VANO SCALA ASCENSORE-LOC.MACCHINA CORR. ACCESSO SOFFITE COMUNE AI SUB. 2-5-13-14-15-17-18-19-20 (per quota parte **non espressamente pignorato**);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 6**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA All'Ara n. 5, Piano 1S-T-1-2-3-4, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2021 Pratica n. RO0030964 in atti dal 24/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21584.1/2021).

- Bene comune non censibile: AREA SCOPERTA CORTILE CON IMPIANTI TECNOLOGICI DI CONDIZIONAMENTO COMUNE AI SUB. 2-5-13-14-15-17-18-19-20 DELLA PARTICELLA 203 E AI SUB. DAL 2 AL 17 DAL 38 AL 57 E AI SUB 60 E 61 DELLA PARTICELLA 367 (per quota parte **non espressamente pignorato**);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 7**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA All'Ara n. 5, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2021 Pratica n. RO0030965 in atti dal 24/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21585.1/2021).

- Bene comune non censibile: LOCALI CON IMPIANTI TECNOLOGICI E DEP. CARBURANTE)

COMUNE AI SUB. 2-5-13-14-15-17-18-19-20 DELLA PARTICELLA 203 E AI SUB. DAL 2 AL 17 DAL 38 AL 57 E AI SUB 60 E 61 DELLA PARTICELLA 367 (per quota parte **non espressamente pignorato**);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 11**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza

- , VIA All'Ara n. 5, Piano S1, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 07/02/2006 Pratica n. RO0009286 in atti dal 07/02/2006 DIVISIONE - COST. BCNC (n. 618.1/2006).

- Bene comune non censibile: INGRESSO COMUNE AI SUB. 14 E 15 (per quota parte **non espressamente pignorato**);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. RO, Foglio 18, particella 203, sub. 16**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA All'Ara n. 5, Piano 1, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2021 Pratica n. RO0030977 in atti dal 24/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21597.1/2021).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte **non espressamente pignorato**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Censuario di Rovigo,

- **Foglio 18, particella 203**, qualità Ente Urbano, superficie 703 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Impianto meccanografico del 08/07/1976.

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze della particella sulla quale risulta edificato il fabbricato, secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Particelle 367, Via All'Ara e Via Mazzini.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

Dal confronto con la planimetria catastale non si riscontrano difformità.

Si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **ufficio al piano primo di edificio condominiale**.

Caratteristiche zona: centrale di Rovigo (RO).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: la piazza centrale della Città dista circa 100 metri.

Attrazioni paesaggistiche: la città di Rovigo si è probabilmente sviluppata intorno al X secolo, in coincidenza con il primo nucleo del castello costruito su un vecchio alveo dell'Adige, l'Adigetto, dovuto all'iniziativa del vescovo di Adria, Paolo. Nel 1482 la città passò sotto il dominio della Serenissima, che ha coinciso con l'apice dello sviluppo urbano. La città è iscritta in un singolare contesto ambientale, il Polesine ("terra dei grandi fiumi"), connotato dalla presenza del Po, con il suo Delta, e dell'Adige.

Attrazioni storiche: il centro storico di Rovigo ospita la bella chiesa di Santa Maria del Soccorso, detta la Rotonda per la forma ottagonale, oltre alle torri Donà e Grimani (dai nomi delle famiglie proprietarie succedutesi nel tempo) residuo, assieme ad un tratto di mura, del mastio e delle originarie otto torri del castello.

Principali collegamenti pubblici: la fermata del servizio urbano di autobus dista circa 150 metri; la stazione ferroviaria dista circa 1 chilometro.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da una città capoluogo di provincia di circa 50.000 abitanti.

## 3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dagli Esecutati quali "dante causa", in data 16 luglio 2025 lo scrivente

inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, prot. n. 52748 del 17/07/2025 (riportata in Allegato n. 11), che con risposta prot. n. 58012 del 06/08/2025, comunicava l'esito negativo della ricerca. Alla data dell'ultimo sopralluogo (03/09/2025) l'immobile risultava utilizzato dagli Esecutati.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 24/09/2025 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

non ne risultano dalla documentazione in atti; nell'atto di provenienza del 28/11/2014, gli Esecutati dichiaravano di essere [REDACTED]  
[REDACTED]

*Atti di asservimento urbanistico:*

non ne risultano dalla documentazione in atti.

*Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti.

Nell'atto di provenienza, trascritto a Rovigo in data 05/12/2014 ai nn. R.G. 7379, R.P. 5122, è specificato quanto segue: "nel controsoffitto interno alle due unità (sub. 14 e sub. 15) corrono tubazioni e condotte a servizio di entrambe, per cui accettano la corrispondente limitazione di proprietà, impegnandosi a farla accettare a futuri aventi causa".

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

*Iscrizioni:*

**1** - Ipoteca volontaria a favore di **RovigoBanca Credito Cooperativo – Società Cooperativa** contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto Rep. n. 79452/19216 del Dott. Pietro Castellani in data 15/06/2018, iscritta a Rovigo in data 18/06/2018 ai nn. R.G. 5059, R.P. 680. Ipoteca: € 120.000,00; Capitale: € 80.000,00.

L'ipoteca grava la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. RO, foglio 18, particella 203 sub. 14.

**2** - Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro tra gli altri [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo, atto Rep. n. 580/2024 in data 17/04/2024, iscritta a Rovigo in data 16/07/2024 ai nn. R.G. 6014, R.P. 771.

Ipoteca: € 150.000,00; Capitale: € 89.092,78.

L'ipoteca colpisce tra gli altri la quota di 1/2 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. RO, foglio 18, particella 203 sub. 14.

**3** - Ipoteca giudiziale a favore di **BVR Banca Veneto Centrale Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop.** contro tra gli altri [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, atto Rep. n. 1385 in data 09/09/2024, iscritta a Rovigo in data 13/09/2024 ai nn. R.G. 7648, R.P. 991.

Ipoteca: € 70.000,00; Capitale: € 39.008,28.

L'ipoteca colpisce tra gli altri la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. RO, foglio 18, particella 203 sub. 14.

**4 - Ipoteca giudiziale a favore di BVR Banca Veneto Centrale Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop.** contro tra gli altri [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, atto Rep. n. 1385 in data 09/09/2024, iscritta a Rovigo in data 19/09/2024 ai nn. R.G. 7780, R.P. 1010.  
Ipoteca: € 20.000,00; Capitale: € 6.285,80.

L'ipoteca colpisce tra gli altri la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. RO, foglio 18, particella 203 sub. 14.

*Pignoramenti:*

**1 - Pignoramento a favore di BVR Banca Veneto Centrale Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop.** contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1212 in data 06/05/2025, trascritto a Rovigo in data 06/06/2025 ai nn. R.G. 4911, R.P. 3614.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. RO, foglio 18, particella 203 sub. 14.

*Altre trascrizioni:*

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

*Altre limitazioni d'uso:*

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

In data 24/09/2025 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 06/06/2025): a carico degli Esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	€ 1.805,45 (riporto del preventivo 2025, comprese le spese straordinarie di cui al successivo punto)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 124,56 + € 18,24 + € 16,36 (dati desunti da Rendiconto preventivo 2025); si precisa che all'o.d.g. dell'assemblea del 10.09.2025 risultavano anche: "discussione su necessari lavori da eseguire su facciate condominiali e terrazze; progetto di sostituzione caldaia; situazione impianto condizionamento". Non si conoscono le relative decisioni.
Spese condominiali scadute ed insolute:	€ 710,45 alla data del 02.09.2025
Millesimi di proprietà:	12,4560 millesimi di proprietà; nell'atto di provenienza, trascritto a Rovigo in data 05/12/2014 ai nn. R.G. 7379, R.P. 5122, si legge: "... resterà in comune secondo le attuali proporzioni e cioè 660 millesimi l'accesso comune ai due uffici individuato con il mappale n. 203 sub. 16 b.c.n.c.".
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	si
Particolari vincoli e/o dotazioni:	Nell'atto di provenienza, trascritto a Rovigo

condominiali	in data 05/12/2014 ai nn. R.G. 7379, R.P. 5122, è specificato quanto segue: "nel controsoffitto interno alle due unità (sub. 14 e sub. 15) corrono tubazioni e condotte a servizio di entrambe, per cui accettano la corrispondente limitazione di proprietà, impegnandosi a farla accettare a futuri aventi causa
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	il bene in vendita fa parte di un condominio; ai sensi del codice civile si è in presenza di parti comuni art. 1117 e segg..

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (dalla Relazione notarile in atti):

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;  
dal **18/11/2004** al **29/06/2006** in forza di atto a rogito del Dr. Placido Astore, Notaio in Torino, Rep. n. 389397/49215 in data 18/11/2004, trascritto a Rovigo in data 01/12/2004 ai nn. R.G. 12687, R.P. 7565.

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;  
dal **29/06/2006** al **14/06/2007** in forza di atto a rogito del Dr. Nicola Cinotti, Notaio in Roma, Rep. n. 120732/44603 in data 29/06/2006, trascritto a Rovigo in data 24/07/2006 ai nn. R.G. 9063, R.P. 4890.

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;  
dal **14/06/2007** al **17/06/2013** in forza di atto a rogito del Dr. Stefano Rampolla, Notaio in Milano, Rep. n. 25619/6758 in data 14/06/2007, trascritto a Rovigo in data 27/06/2007 ai nn. R.G. 7634, R.P. 4054.

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 330/1000;  
- [REDACTED] proprietà per 330/1000;  
- [REDACTED] proprietà per 340/1000;  
dal **17/06/2013** al **28/11/2014** in forza di atto a rogito del Dr. Rita Merone, Notaio in Bologna, Rep. n. 52937/25495 in data 17/06/2013, trascritto a Rovigo in data 24/06/2013 ai nn. R.G. 4733, R.P. 3050.

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per ½ in regime di [REDACTED]  
- [REDACTED], proprietà per ½ in regime di [REDACTED]  
dal **28/11/2014** ad **OGGI** in forza di atto di divisione a rogito del Dr. Pietro Castellani, Notaio in Rovigo, Rep. n. 76118/16552 in data 28/11/2014, trascritto a Rovigo in data



05/12/2014 ai nn. R.G. 7379, R.P. 5122.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il bene in vendita fa parte di un condominio di ampie dimensioni con molte unità immobiliari alcune adibite a banca. La ricerca delle pratiche edilizie è stata limitata all'unità in vendita, al piano ed alla porzione di condominio nella quale essa si trova (scala A). Pertanto non si è approfondita la regolarità edilizia dell'intero fabbricato ma solamente quella della unità in oggetto. Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Rovigo, sono state reperite le seguenti pratiche urbanistiche aventi oggetto l'unità in vendita:

### **Identificativo: 393/1954**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione.

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso uffici ed alloggi di piani quattro più scantinato e sottotetto in angolo fra via Mazzini e Via All'Ara.

Richiesta in data 16/04/1954 prot. n. 7077, rilasciata Autorizzazione prot. n. 7077, U.T. 393 in data 06/05/1954.

Richiesta di agibilità parziale prot. 16140 del 27/09/1968, i lavori sono iniziati in data 09/05/1955 ed ultimati in data 20/04/1957; **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 08/11/1968 prot. n. 16140.**

### **Identificativo: 987/1955**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione.

Per lavori: sopraelevazione del fabbricato in corso di costruzione in angolo fra via Mazzini e Via All'Ara per ricavare un nuovo piano con tre appartamenti ad uso abitazione.

Richiesta in data 02/12/1955 prot. n. 21138, rilasciata Autorizzazione prot. n. 21138, U.T. 987 in data 15/12/1955.

Richiesta di agibilità parziale prot. 16141 del 27/09/1968, i lavori sono iniziati in data 09/05/1955 ed ultimati in data 20/04/1957; **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 13/12/1968 prot. n. 16141-19419.**

### **Identificativo: 2784/1986**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 47/86.

Per lavori: ristrutturazione per ricavare tre unità uso uffici senza cambio di destinazione d'uso.

Richiesta in data 23/03/1986 U.T. 2784, Concessione edilizia in sanatoria n. 1247 rilasciata in data 22/10/1991 prot. n. 8511.

### **Identificativo: 782/1989**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione.

Per lavori: richiesta di autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura pubblica.

Richiesta in data 05/04/1989, prot. n. 4972 del 06/04/1989, rilasciata Autorizzazione in data 23/09/1989.

### **Identificativo: 1128/2011**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: suddivisione in due unità immobiliari autonome, di un ufficio esistente senza variazioni di superficie, volumi, sagoma e forometria.

Presentata in data 05/08/2011 prot. n. 46827. Certificato di collaudo non presente.

### **Identificativo: 607/2013**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: ultimazione lavori di suddivisione in due unità immobiliari autonome, di un ufficio esistente senza variazioni di superficie, volumi, sagoma e forometria. DIA 1128/2011.

Presentata in data 06/05/2013 prot. n. 23262. Richiesta di integrazioni inviata alla Ditta in data 07/06/2013 prot. n. 31074 alla quale non risulta essere stato dato seguito.

### **Identificativo: 1580/2016**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria.

Per lavori: modifiche interne consistenti nel ricavo di due unità immobiliari direzionali (uffici) da una preesistente avente medesima destinazione d'uso.

Presentata in data 20/12/2016 prot. n. 71168, U.T. 1580. Nulla Osta allo scarico in pubblica fognatura prot. n. 7 del 28/04/2016.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla SCIA di sanatoria ed **in riferimento alla sola unità in vendita**, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Difformità dimensionali entro le tolleranze dettate dall'art. 34 del DPR 380/01.

La difformità indicata non costituisce abuso.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

### **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Variante n. 9 al Piano degli Interventi relativa al Centro Storico del Capoluogo
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 30/04/2025
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica tratta dal sito del Comune di Rovigo, l'immobile si trova in Aree prevalentemente terziarie (art. 10) in edificio con grado di protezione UEM: Grado 3.3 - Ristrutturazione edilizia pesante D3 (art. 13c).

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Rovigo riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: **quota 1/1 di proprietà di ufficio al piano primo di edificio condominiale**, di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **ufficio al piano primo di edificio condominiale**.

L'ufficio è composto da un unico vano open space con accesso da un disimpegno, comune ad altra unità immobiliare non eseguita, adiacente al vano scala condominiale.

L'unità in vendita comprende un locale w.c. con antiwc avente accesso sia dal vano ufficio che dal citato disimpegno di accesso.

Il vano ufficio si presenta in ottime condizioni di manutenzione con pavimento in parquet prefinito e inserti in marmo applicati alle pareti perimetrali che danno all'ambiente un aspetto moderno.

L'ampio locale è ben illuminato con la parete sud quasi interamente finestrata.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetrocamera e sono dotati di tende

veneziane.

Il locale è climatizzato mediante due "split" senza unità esterna installati sotto le finestre; il w.c. è dotato di termoarredo elettrico, ha rivestimenti delle pareti in marmo, sanitario w.c. sospeso e pavimentazione in piastrelle ceramiche.

L'ufficio ha un'altezza interna di circa m 4,40 ribassata in corrispondenza dell'illuminazione interna, mentre nel w.c. è presente una controsoffittatura che riduce l'altezza a m 2,69.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

Destinazione <b><u>Unità ufficio</u></b>	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Anti-wc	sup. lorda	6,54	1	6,54
W.c.	sup. lorda	6,26	1	6,26
Ufficio	sup. lorda	80,26	1	80,26
<b>Totali ufficio</b>		<b>93,06</b>		<b>93,06</b>

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

Destinazione <b><u>Unità ufficio</u></b>	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
Anti-wc	sup. netta	4,35	1	4,35
W.c.	sup. netta	3,87	1	3,87
Ufficio	sup. netta	73,64	1	73,64
<b>Totali ufficio</b>		<b>81,86</b>		<b>81,86</b>

### **Caratteristiche descrittive: UNITA' UFFICIO**

Caratteristiche strutturali non risulta in atti edili una Relazione di Collaudo Statico:

Copertura tipologia: -, materiale: -, condizioni: -

Solai (di piano): tipologia: solai **in latero cemento**, condizioni: **apparentemente sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni**, condizioni: **apparentemente sufficienti**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente**, materiale: alluminio, protezione: **tende veneziane**, materiale protezione: n.d., condizioni: **sufficienti**, note: -

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: legno, condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: -, coibentazione: non determinabile, condizioni: -

Pavimentazione interna materiale: **parquet prefinito**, condizioni: **sufficienti**, ubicazione: **w.c.**, materiale: **lastre in marmo**, condizioni: **sufficienti**, note: -

### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: <b>metano di città</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>da acquedotto</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo, split</b> , alimentazione: <b>elettrica</b> , rete di distribuzione: probabilmente -, diffusori: -, condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b> ; note: -.
Nota sugli impianti:	gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti adeguamenti e messe a norma.
<u>Costi per adeguamento impianti:</u>	<b>non determinabili.</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastri solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il 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 vetustato" (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, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

#### - **Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

Sono state reperite due transazioni immobiliari relativamente recenti e vicine al bene stagiato:

- a. Notaio C. Cassano, Rep. 4910 del 25.09.2024, trascritto a Rovigo nel 2024 al RG/RP 8682/6365: questa compravendita è riferita a due unità immobiliari (uffici), per una superficie totale catastale di mq 160; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 105.000;
- Giudizio sui comparabili: il comparabile reperito è stato ritenuto idoneo, per la stima in oggetto, vista la vicinanza e la tipologia in esame; per tale motivo non si procede con il successivo metodo di stima (**Metodo del Costo - di costruzione vetustato**).

- Si ottiene con questo metodo, il valore di **€/mq 934,43** per la superficie linda commerciale; le parti comuni sono ricomprese nel valore sopra indicato.

Stima: si rimanda all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima del bene staggito.

## 8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Ufficio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Ufficio	93,06	934,43	86.958,06
Parti comuni: ricomprese nel valore indicato	0,00	0,00	0,00
Valore complessivo intero			86.958,06

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 13.043,71
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 710,45
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.203,90 Arrotondato a € 73.200,00
---	--

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti Allegati:

Allegato 1: Verbale di incarico

Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale

Allegato 3: Visure catastali

Allegato 4: Estratto di mappa catastale

Allegato 5: Planimetria catastale dell'immobile

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica – non presente

Allegato 7: Documentazione Fotografica

Allegato 8: Atto di provenienza

Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica

Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche

Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate

Allegato 12: Dettaglio della stima

Allegato 13: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)

Data generazione:

5 novembre 2025

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Gianluca Carraro

pag. 16  
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Rovigo, *data del deposito telematico*

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 72/2025 promossa da BVR BANCA VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SOC. COOP. contro [REDACTED], con la presente

### **ATTESTA**

- che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di Valutazione del **Lotto UNICO** alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i>	<i>Presso</i>	[REDACTED]
BVR BANCA VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SOC. COOP.		[REDACTED]
<i>Debitore esecutato:</i>		[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]
<i>Debitore esecutato:</i>		[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]
<i>Creditore Iscritto ed intervenuto:</i>	<i>Presso</i>	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]
<i>Creditore intervenuto:</i>	<i>Presso</i>	[REDACTED]
UNICREDIT S.P.A.		[REDACTED]
<i>Creditore intervenuto:</i>	<i>Presso</i>	[REDACTED]
BANCO BPM S.P.A.		[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i>		[REDACTED]
I.V.G. Rovigo		[REDACTED]
<i>Edicom S.r.l.</i>	[REDACTED]	[REDACTED]

- che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia magnetica degli Allegati al Custode Giudiziario;
- che provvederà quanto prima e comunque entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., a depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo del Rapporto di Valutazione unitamente al fascicolo degli Allegati ed al CD.

Con osservanza.

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**