
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTRUM ITALY SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **5/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-05-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO

(Aggiornamento formalità al 03/09/2025)

Lotto UNICO - Abitazione e Garage

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425411243
REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI



Email: luigieraldoferrari@gmail.com
Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Maffei, 1094 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Abitazione e Garage

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

- [REDACTED] - Proprietà per 1/2;

- [REDACTED] - Proprietà per 1/2;

* **foglio 12, particella 32, subalterno 5**, scheda catastale in atti dal 10/01/2013, indirizzo Via Maffei, 1094, piano T-1-2, comune STIENTA, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 129 mq, rendita € 215,88;

* **foglio 12, particella 32-1916, subalterno 6**, scheda catastale 10-01-2013, indirizzo Via Maffei, 1094, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, superficie 54 mq, rendita € 99,42;

* **foglio 12, particella 32, subalterno 7**, indirizzo Via Maffei, 1094, categoria BCNC

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI,

* **foglio 12, particella 32**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 346 mq

* **foglio 12, particella 1916**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 527 mq

2. Stato di possesso

Bene: Via Maffei, 1094 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Abitazione e Garage

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 19/10/2020 per l'importo di euro 1.800,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a ADRIA il 21/10/2020 ai nn.1418 Serie 3TTipologia contratto: 4+4, scadenza 18/10/2028

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maffei, 1094 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Abitazione e Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maffei, 1094 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Abitazione e Garage

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA, EVOLVE SPV S.R.L.

5 Comproprietari

.

Beni: Via Maffei, 1094 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Abitazione e Garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Maffei, 1094 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Abitazione e Garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Maffei, 1094 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo: A - Abitazione e Garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Maffei, 1094 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Valore complessivo intero: € **28.000,00**

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 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 staggiti 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. 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 procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli

beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima 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 de-

scrizione 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 rascrizioni; -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 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 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 ipocatastale 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 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 affidatogli

Beni in **Stienta (RO)**
Località/Frazione
Via Maffei, 1094

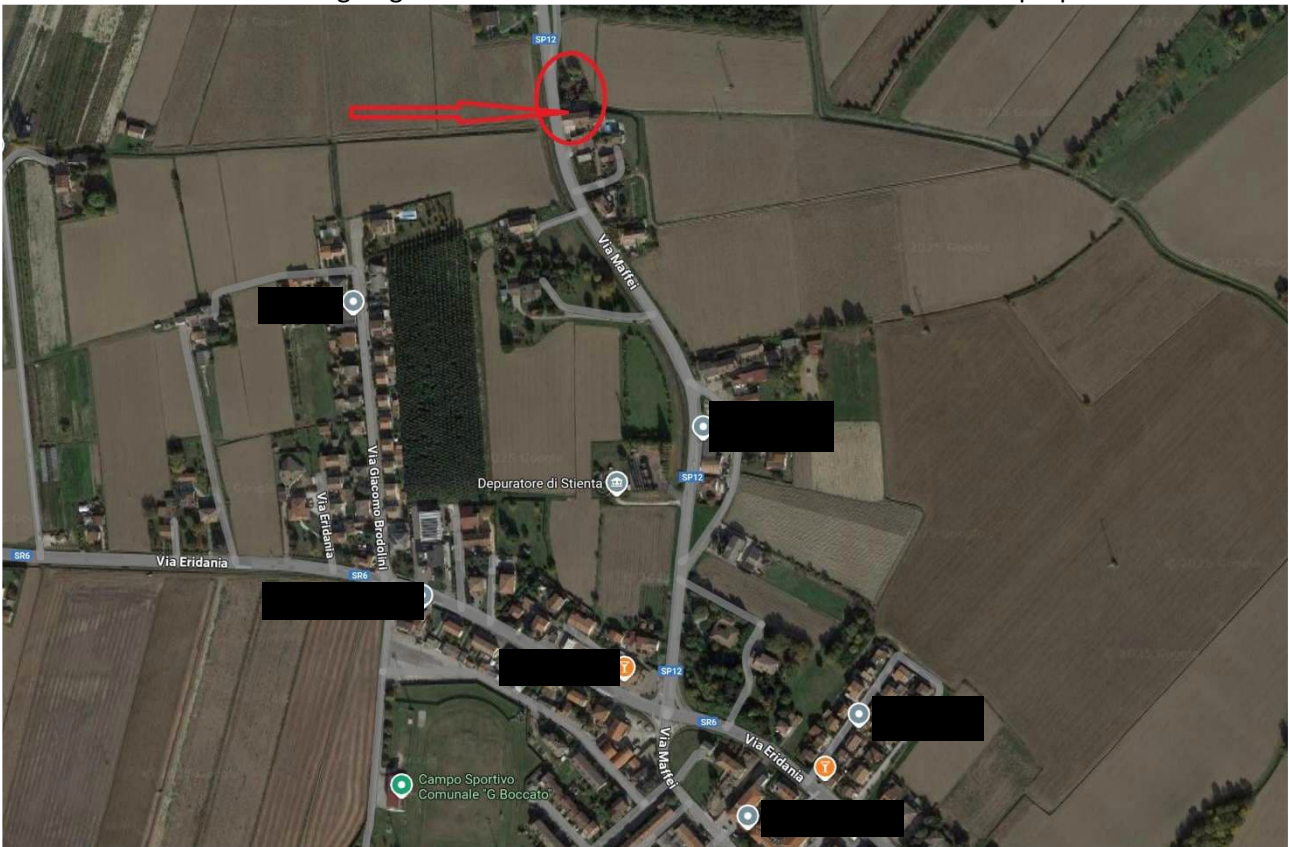
Lotto: UNICO - Abitazione e Garage

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:

Porzione di fabbricato residenziale accostato, disposto su due piani abitabili oltre alla soffitta.
Pertinente all'abitazione un garage esterno in fatiscenti condizioni e area esclusiva di proprietà.



Identificativo corpo: A - Abitazione e Garage.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Maffei, 1094

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà [redacted]

1/2 di [redacted] - Piena proprietà [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di STIENTA

Intestazione:

- [redacted] - Proprietà per 1/2;
- [redacted] - Proprietà per 1/2;

*** foglio 12, particella 32, subalterno 5**, scheda catastale in atti dal 10/01/2013, indirizzo Via Maffei, 1094, piano T-1-2, comune STIENTA, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 129 mq, rendita € 215,88;

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2013 in atti dal 18/12/2013; - VARIAZIONE del 10/01/2013 Pratica n. RO0001879 per AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;

*** foglio 12, particella 32-1916, subalterno 6**, scheda catastale 10-01-2013, indirizzo Via Maffei, 1094, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, superficie 54 mq, rendita € 99,42

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2013 in atti dal 18/12/2013; - VARIAZIONE del 10/01/2013 Pratica n. RO0001879 per AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;

*** foglio 12, particella 32, subalterno 7**, indirizzo Via Maffei, 1094, categoria BCNC

Note: BENE COMUNE NON CENSIBILE (BCNC) AI SUB. 5 E 6 (cortile).-

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI ,

*** foglio 12, particella 32**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 346 mq;

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/11/2017 Pratica n. RO0070576 - BONIFICA FABBRICATI RURALI; - Tipo Mappale del 12/12/2012 Pratica n. RO0161943;

*** foglio 12, particella 1916**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 527 mq

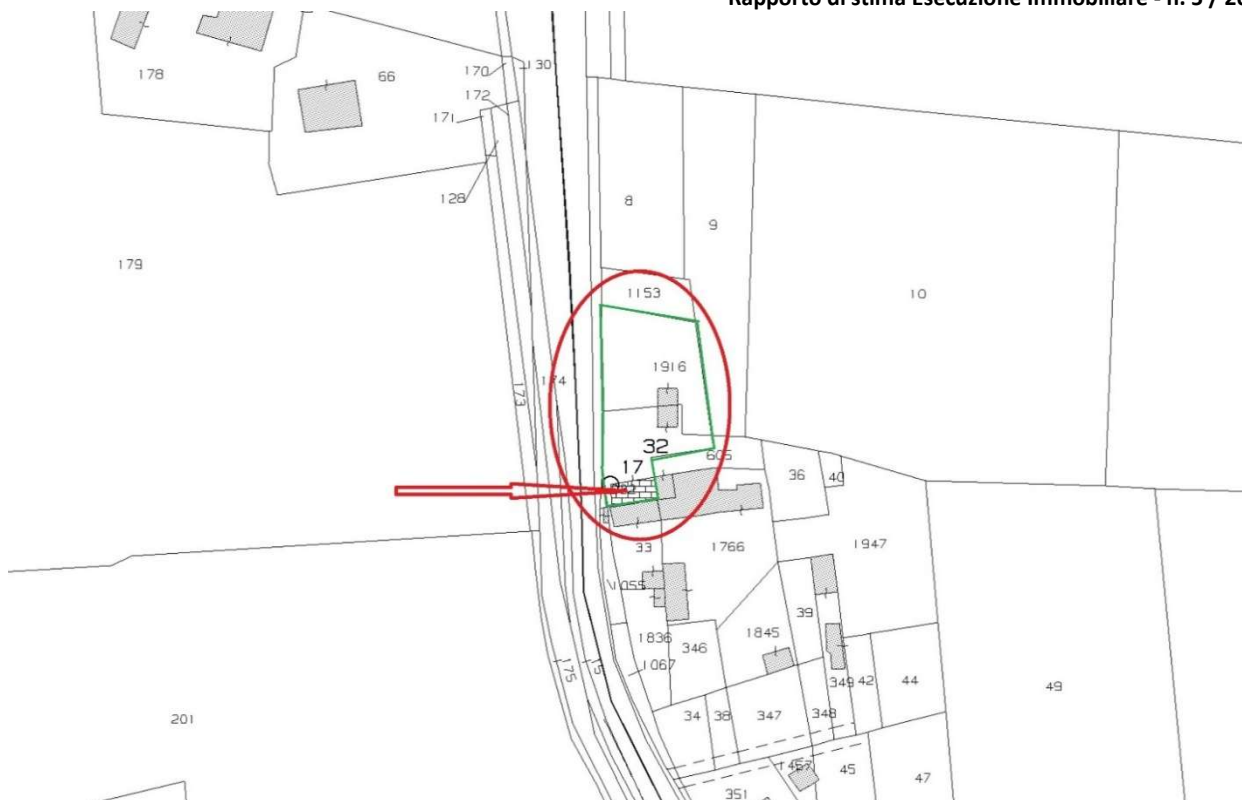
Derivante da: - Tipo Mappale del 10/12/2012 Pratica n. RO0160953 PER NUOVA COTRUZIONE;

Confini: dell'intera consistenza; A nord lotto di terreno ragioni propr. mn. 1153; a est lotto di terreno ragioni propr. mn. 9 e mn 605; a sud in aderenza edificio residenziale ragioni propr. mn. 33; a ovest pubblica Via Maffei.-

Conformità catastale:

L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonché dalla planimetria alla quale è sostanzialmente conforme.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Estratto di mappa Catasto Terreni
C.ne di Stienta Fg 12 mn 32 - 1916



Piano Terra
h=2,70

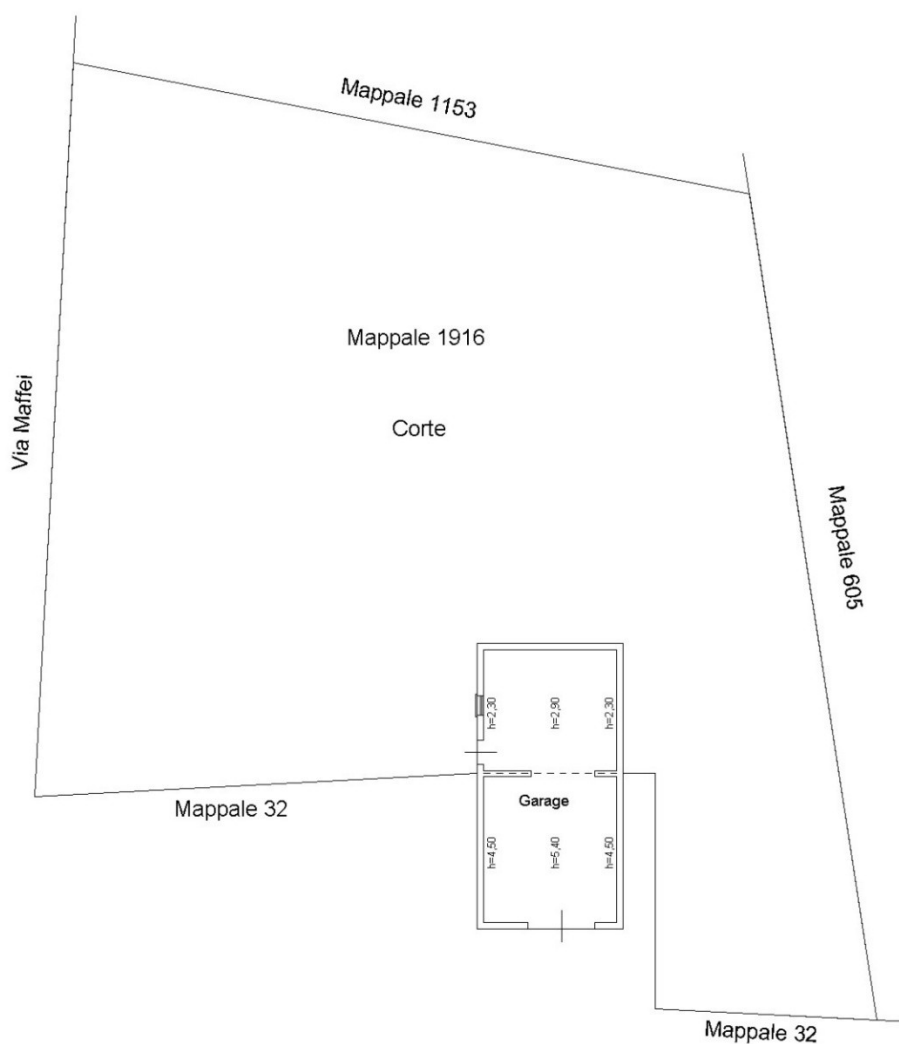


Piano Primo
h=3,00



Piano Secondo
h media=2,70

ESTATTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI
Abitazione Fg 12 mn 32 sub. 5



Piano Terra

ESTATTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI
Abitazione Fg 12 mn 32-1916 sub. 6

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato residenziale accostato, disposto su due piani abitabili oltre alla soffitta.
Pertinente all'abitazione un garage esterno in fatiscenti condizioni e area esclusiva di proprietà.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 19/10/2020 per l'importo di euro 1.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a ADRIA il 21/10/2020 ai nn.1418 Serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 18/10/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 280.000,00;

Importo capitale: € 140.000,00 ;

A rogito di Notaio Simonetta Doro in data 16/04/2009 ai nn. 43627/13836;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 24/04/2009 ai nn. 3838/803

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PINORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 27/05/2011 ai nn. 1198/2011 iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/06/2011 ai nn. 5666/3508;

- Pignoramento a favore di EVOLVE SPV S.R.L. contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PINORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 09/12/2024 ai nn. 3387 iscritto/trascritto a Rovigo in data 17/01/2025 ai nn. 377/275;

Nota: SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA EVOLVE SPV S.R.L. (C.F. 05156080268), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 1031100 0961). SI PRECISA CHE, GLI IMMOBILI DI CUI ALLA SEZ. B RISULTANO SOPPR ESSI, CON GENERAZIONE DELLE ATTUALI CONSISTENZE: FOGLIO 12 P.LLA 32 SU B 5 CAT A/4 VANI 5,5, FOGLIO 12 P.LLA 32 SUB 6 GRAFFATA P.LLA 1916 CAT C/6 MQ 35 E FOGLIO 12 P.LLA 32 SUB 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE; IL TUTTO INSISTENTE SU ENTI URBANI N. 32 DI ARE 03.46 E N. 1916 (EX P.LLA 4 90) DI ARE 05.27. SI PRECISA ALTRESI' CHE, LA [REDACTED] E IL [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
 - [REDACTED] dal 22/07/1980 al 19/01/1993 .
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gian Camillo del Mercato, in data 22/07/1980, ai nn. 205; trascritto a Rovigo, in data 28/07/1980, ai nn. 5289/4124.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
 - [REDACTED] dal 19/01/1993 al 28/04/2005 .
 In forza di denuncia di successione - a rogito di ATTO AMMINISTRATIVO, in data 28/06/1993, ai nn. 77/173; trascritto a Rovigo, in data 15/11/1993, ai nn. 7606/5581.

- **Accettazione tacita di Eredità a favore di** [REDACTED]
contro [REDACTED] **A rogito di Notaio SALVATORE PIO AGOSTINO in**
data 28/04/2005 ai nn. 208606 iscritto/trascritto a Rovigo in data 25/07/2025 ai nn. 6543/4818;
Nota: CON L'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO SALVATORE PIO AGOSTINO DI
LEGNAGO IN DATA 28/04/2005 REP. N.208606/41522 TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE EN-
TRATE - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ROVI GO IN DATA 04/05/2005 AI N.4640/2550,
I [REDACTED] **AC-**
CETTANO TACITAMENTE L'EREDITA' A LORO DEVOLUTA PER LEGGE IN MORTE DI [REDACTED]
DECEDUTA IN DATA [REDACTED] **SUCCESSIONE REGISTRATA IL 28/06/1993 AL N.77/173 PRESSO**
L'UFFICIO DEL REGISTRO DI CASTELMASSA, TRASCRITTA IN DATA 15/11/1993 AI NN.7606/5581.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] dal 28/04/2005 al 19/03/2008 .
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SALVATORE PIO AGOSTINO, in data 28/04/2005, ai nn. 208606/41522; trascritto a Rovigo, in data 04/05/2005, ai nn. 4640/2550.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
 - [REDACTED] dal 19/03/2008 al 16/04/2009 .
 In forza di decreto di trasferimento - a rogito di ATTO GIUDIZIARIO, in data 19/03/2008, ai nn. 460; trascritto a Rovigo, in data 12/05/2008, ai nn. 4770/2890.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;
 - [REDACTED] - Propr. per 1/2; dal 16/04/2009 ad oggi

(attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio DORO SIMONETTA, in data 16/04/2009, ai nn. 43625/13835; trascritto a Rovigo, in data 24/04/2009, ai nn. 3837/2294.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Edificio ultimato in data antecedente al 01/19/1967

Numero pratica: N. 246 - Opere Interne Comunicazione ai sensi della L. 47/85

Intestazione:

Per lavori: MODIFICHE INTERNE FABBRICATO

Presentazione in data 26/05/1986 al n. di prot. 2546

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale e dal confronto con lo stato dei luoghi, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla regolarità urbanistico edilizia degli immobili, da ritenersi sostanzialmente legittimi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione e Garage**

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di abitazione accostata su fabbricato in linea, costruito in data antecedente al 1967, disposto su due piani fuori terra oltre ad una soffitta con garage fatiscente, parzialmente crollato, su area cortiliva di pertinenza adiacente l'abitazione.

Esternamente il fabbricato si presenta con pareti intonacate e tinteggiate con evidenti segni di ammaloramento sia interno che esterno. Canali di gronda e pluviali in rame, manto di copertura in coppi di cotto, soglia d'ingresso e davanzali di finestre in cls. Nel complesso l'immobile si presenta in ed in scarso stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento oggetto del presente rapporto di stima è disposto su due piani ed è composto da: al piano

terra, con accesso da cortiletto pertinente, un locale ingresso, un locale cucina e un locale soggiorno dal quale si accede al piano superiore; al piano primo due camere da letto ed un bagno.

Al piano secondo si trova una soffitta che al momento non risultava accessibile. Il tutto si sviluppa per una superficie di mq. 55,00 circa per piano abitabile. Residenziali mq. 110,00; Sottotetto/Soffitta mq. 55,00.

L'unità abitativa al piano terra ha pavimenti in piastrelle di ceramica ed in parte rivestite con laminato in PVC, pavimento del bagno in ceramica; Solaio con travatura in legno e tavolato; soffitto in legno, pareti di tutti i locali finiti con intonaco tinteggiato; pareti dei bagni e della cucina rivestiti con piastrelle di ceramica; bagno con lavandino vater e bidet. Porta d'ingresso dell'appartamento in legno, porte interne in legno, infissi interni di finestre e portefinestre in legno e vetro semplice protetti da oscuri alla veneta.

Antistante l'ingresso si trova una piccolo veranda realizzata con profilati di alluminio e vetro, non conforme alla planimetria catastale, che dovrà essere rimossa.

GARAGE

Sul fronte, di pertinenza all'abitazione, si trova un piccolo lotto di terreno sul quale insiste un Garage/Cantina in muratura parzialmente crollato della superficie rilevata da planimetria catastale di circa mq. 40,00.

Sull'area pertinenziale all'abitazione insiste una servitù di passaggio pedonale attiva a favore dell'unità abitative adiacente.

AREA SCOPERTA PERTINENTE DI PROPRIETA'

L'area cortiliva pertinente all'abitazione e al garage/ non è delimitata da termini fissi attendibili, ne protetta da cancelli e/o rete metallica.

I termini di confine dovranno essere verificati in contraddittorio con le proprietà confinanti.

Superficie complessiva di circa mq **205,00**

E' posto al piano: Terra - Primo e Secondo (soffitta)

L'edificio è stato costruito nel: Ultimato un data antecedente 01/09/1967;

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1094 di Via Maffei; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2.70 PT; ml 3.00 P1; ml; 2,70 media P2

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Conformità da accertare.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI**

Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assolta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

SUPERFICIE DEL BENE La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale.

Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesima proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione princ., 80%; veranda non abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%; Superfici rilevate da planimetria catastale.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT-P1	superf. esterna lorda	110,00	1,00	110,00
Soffitta	superf. esterna lorda	55,00	0,30	16,50
Garage (fatiscente)	superf. esterna lorda	40,00	0,50	20,00
		205,00		146,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell'immobile in oggetto non sono disponibili immobili simili recentemente rogitati o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Marchet Comaprarison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giudizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica, determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statistiche delle agenzie immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare. Da indagine di mercato, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, la localizzazione, la destinazione, l'epoca di costruzione, la struttura, i serramenti interni ed esterni, il grado di rifinitura, viste le condizioni d'uso e manutenzione in cui si presenta l'appartamento oggetto di valutazione, si determina un valore unitario di mercato pari a €. 250,00 mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Comune di Stienta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore; siti internet specializzati;;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale..

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione e Garage. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT-P1	110,00	€ 250,00	€ 27.500,00
Soffitta	16,50	€ 250,00	€ 4.125,00
Garage (fatiscente)	20,00	€ 50,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.625,00
Valore Finale			€ 32.625,00
Valore corpo			€ 32.625,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.625,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione e Garage	Abitazione di tipo popolare [A4]	146,50	€ 32.625,00	€ 32.625,00

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%)	€ 4.893,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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 arrotondato per eccesso a	€ 27.731,25
--	--------------------

€ 28.000,00

(diconsi euro ventottomila/00)

Aggiornamento perizia del 03/09/2025

Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. -

L'Esperto alla stima

Geom. Luigi Eraldo Ferrari

REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA

UNI 11558:2014 N. 0197_VI

(firmato digitalmente)

Allegati:

-Nota di Trascrizione 6543/4818 del 25/07/2025