Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOVALUE S.P.A.**

contro: [redacted]

n. Gen. Rep. **49/2026**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. : **02.10.2026 ore 11.30**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Marcadella Rossana**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Esperto alla stima:
Geom. **Serena Zerbinati**
Studio in: Via G. Verdi 159 - 45024 Fiesso Umbertiano
Codice fiscale: ZRBSRN74L47D577J - Partita IVA:01147760290
email: zerbinatiserena@libero.it P.e.c. serena.zerbinati@geopec.it
Telefono e fax: 0425 754545

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f8559bd1a20

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 ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservicesrl (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 Ediservicesrl (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 Ediservicesrl, 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 gi 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 rela zioni 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, indiche **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 ci necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

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
- Pignoramentiedaltretrascrizionipregiudizievoli
- Difformitàurbanisticoedilizie
- DifformitàCatastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominali 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 ci 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 medesime, 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; nonchè 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 secondo le prescrizioni dell'art.568 c.p.c. come novellato deal d.l.83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della 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 nonchè 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;

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

- Nel caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;
- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonchè 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 dichiarazione del terzo occupante;
4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservicesrl 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 trenta 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 allatto 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 sospese solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesime 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 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.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Beni in **Rovigo (Rovigo)**
Piazzale Gabriele D'Annunzio n.32/A

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:
Ufficio/ studio privato (A/10) situata in Piazzale Gabriele D'annunzio n.32/A Rovigo.

Quota e tipologia del diritto
1/1 Piena proprietà

[redacted] Proprietà 1/1

Altri intestatari: **nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati: (All. n.ri 1,2,3)
Comune di Rovigo Frazione di Sant'Apollinare
Intestazione:

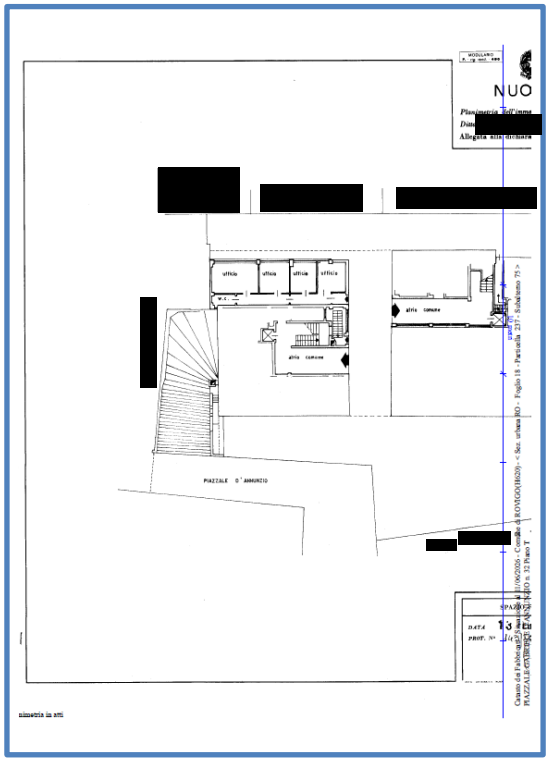
[redacted] Proprietà 1/1

- ***fg.RO/18, mapp.237, sub.75, Zona Cens.1, Via Gabriele D'Annunzio n.32, p.T, cat. A/10, cl.3, cons.5 vani, sup.84 mq., rendita € 1.2350***

Derivante da:
- variazione toponomastica del 24/05/2021 Pratica n.RO0031900 in atti dal 24/05/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 22520.1/2021)
- variazione del 21/05/2018 Pratica n. RO0023666 in atti dal 21/05/2018 aggiornamento planimetrico (n.6799.1/2018)
- variazione del 21/05/2018 Pratica n. RO0023657 in atti dal 21/05/2018 aggiornamento planimetrico (n.6798.1/2018)
- variazione del 17/06/2014 Pratica n. RO0041806 in atti dal 17/06/2014 codifica piano incoerente (n. 7684.1/2014)
- variazione del 13/05/1999 in atti dal 28/05/1999 CLS (n.143.3/1986)
- variazione del 12/02/1986 in atti dal 25/10/1989 variante interna (n. 143/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Con utilità comuni censite al foglio RO/18 mappale 237 subb.87,88, 89, 90, 91, 92, 98.



Identificato al catasto Terreni:
Comune/C.rio di Rovigo Sezione Rovigo
Intestazione:
Area di enti urbani e promiscui

- ***fg.18, mapp.237, qualità E.U., sup. cat. are 16.19***

Derivante da:
- Tipo mappale del 29/09/2000 Pratica n. 119552 in atti dal 29/09/2000 T.M. 142 DEL 13/02/1986 (n. 5321.1/2000)
- Tipo mappale del 17/07/1971 in atti dal 23/11/1998 TM.645/71. (n.645.1/1998)
- Tipo mappale del 24/05/1994 in atti dal 02/12/1994 TM 7827/94 (n.7827.1/1994)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976

Confini per l'intero lotto:
N – mappale n.1107
E – mappali n.406
S – mappale n.240
O - Piazzale D'Annunzio

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Conformità catastale:
Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale.

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'intero lotto, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
Ufficio/ studio privato (A/10) situata in Piazzale Gabriele D'annunzio n.32/A Rovigo all'interno del condominio denominato "Condominio De Paoli".

Caratteristiche zona:	Centrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Rovigo che dista poche centinaia di metri.
Principali collegamenti pubblici:	SS.16 Km.1,00, Autobus di linea Km.1,00, Stazione ferroviaria Km.1,00

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.4)
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con aggiornamento del 28.08.2026, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
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
A favore **BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI**
contro [redacted]
Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca €.120.000,00 Importo capitale: €.60.000,00
a rogito notaio Castellani Pietro di Rovigo in data 17/06/2003 ai nn. 45357/4975 iscritto a Rovigo in data 26/06/2003 ai nn. R.G.6416 – R.P.1501.
La presente formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante alla Ditta esecutata e pur essendo della durata di 10 anni a tutt'oggi la formalità sopra riportata non risulta cancellata.

- Ipoteca volontaria
A favore **BANCA ANTONVENETA S.P.A.**
contro [redacted]
Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca €.186.000,00 Importo capitale: €.93.000,00
a rogito notaio Castellani Pietro di Rovigo in data 04/04/2007 ai nn. 65997/8763 iscritto a Rovigo in data 03/05/2007 ai nn. R.G.5246 – R.P.1378.
La presente formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante alla Ditta esecutata.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
contro [redacted]
Derivante da verbale di pignoramento immobili
a rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Rovigo in data 02/03/2026 ai nn.550 trascritto a Rovigo in data 12/03/2026 ai nn. R.G.2060 – R.P.1529;
La formalità è stata trascritta anche a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante alla Ditta esecutata.

4.3 Misure Penali

Dato non conosciuto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all. n.5)

Spese di gestione condominiale "Condominio De Paoli"
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (anno in corso): 607,33

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	24,45
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica	non presente
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: (all. n.6)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:
[redacted]
Proprietà 1/1
dal 04/02/1998 al 13/07/2001.
In forza compravendita a rogito Notaio Castellani Pietro di Rovigo in data 04/02/1998 ai nn.6274 registrato a Rovigo il 17/02/1998 n.213 serie 1V, trascritto a Rovigo in data 10/02/1998, ai nn. R.G.991 – R.P.769.
Con il presente atto la Ditta esecutata acquista la piena proprietà dei beni oggi pignorati dalla [redacted]

Titolare/Proprietario:
[redacted]
Proprietà 1/1
dal 13/07/2001 al 18/09/2003.
In forza di atto per trasferimento sede Notaio Castellani Pietro di Rovigo in data 13/07/2001 ai nn.30748, trascritto a Rovigo in data 10/08/2001, ai nn. R.G.7426 – R.P.5271.
Con il presente atto viene eseguito un trasferimento di sede.

Titolare/Proprietario:
[redacted] Proprietà 1/1
dal 18/09/2003 al 27/12/2006.
In forza di atto per mutamento di denominazione Notaio Penzo Livio di Rovigo in data 18/09/2003 ai nn.29509, trascritto a Rovigo in data 01/10/2003, ai nn. R.G.9722 – R.P.5707.
Con il presente atto viene eseguito un mutamento di denominazione.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Titolare/Proprietario:

Proprietà 1/1

dal 27/12/2006 al 23/11/2010

In forza di atto per mutamento di denominazione Notaio Castellani Pietro di Rovigo in data 27/12/2006 ai nn.65543.

Con il presente atto viene eseguito un mutamento di denominazione.

Titolare/Proprietario:

Proprietà 1/1

dal 23/11/2010 al 06/02/2018

In forza di atto per mutamento di denominazione Notaio Castellani Pietro di Rovigo in data 23/11/2010 ai nn.71550.

Con il presente atto viene eseguito un mutamento di denominazione.

Titolare/Proprietario:

Proprietà 1/1

dal 06/02/2018 ad oggi

In forza di atto per mutamento di denominazione Notaio Castellani Pietro di Rovigo in data 06/02/2018 ai nn.79164.

Con il presente atto viene eseguito un mutamento di sede.

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.7)

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo sono stati reperiti i titoli abilitativi di seguito riportati:

Numero pratica: Pratica Edilizia n.267/1968

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazioni, uffici e negozi

Presentazione in data 08/08/1968 al n. di prot.13322

Rilascio in data 21/08/1968 al n. U.T.767

Numero pratica: Pratica Edilizia n.642/1970

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori costruzione sotto il piano campagna di garage privato

Presentazione in data 06/07/1970 al n. di prot.10500

Rilascio in data 23/11/1970 al n. di prot. U.T.642

Agibilità n.5548/1971 rilasciata in data 25/06/1971

Numero pratica: Condono Edilizio n.122/1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione a sanatoria

Per lavori di trasformazione con portico in più uffici

Presentazione in data 02/10/1986 al n. di prot.20586 U.T.6253/86

Rilascio in data 24/02/1993 al n. 122

7.1 *Conformità edilizia:*

Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sugli elaborati del condono edilizio sopra riportato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato: Piano degli interventi – Variante n.10
Zona omogenea: zona A Zona Centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell''immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:
Ufficio **(All. n.8)**

Complesso immobiliare
L'immobile oggetto della presente Perizia consiste in un ufficio posto al piano terra di un condominio ubicato in Rovigo in Piazzale D'Annunzio n.32 denominato "Condominio De Paoli". L'intero complesso immobiliare è ubicato in piena zona residenziale ed è composto da diversi uffici, appartamenti, garage e cantine, il tutto in buone condizioni strutturali e manutentive ed è direttamente accessibile dalla via pubblica.
L'intero complesso si presenta con struttura portante in c.a. e muratura portante in parte lavorata a faccia a vista per l'esterno ed intonacata e tinteggiata per l'interno e, per le parti non a faccia a vista, per l'esterno. I solai e soffitti sono in latero-cemento e copertura a tetto.



Ufficio
L'unità immobiliare con destinazione ufficio è posto al piano terra ed è accessibile direttamente dalla via pubblica attraverso un porticato comune ed è composto da quattro stanze, un corridoio con funzione di disimpegno ed un w.c. per una superficie utile interna di complessivi mq.74.20 ed altezza interna utile di ml.2.65.
L'intera parete est è costituita da intelaiatura in alluminio, vetro antiriflesso ed antiurto ed inferriata esterna. Su detta parete illuminante sono collocate le finestre esterne che si aprono solamente per l'interno. Il tutto si presenta in buono stato strutturale e manutentivo ma con necessità di un intervento di manutenzione ordinaria.
Al piano seminterrato è presente anche un piccolo vano con destinazione cantina.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

Finiture
L'ufficio si presenta con porta d'ingresso in alluminio e vetri antiurto, pavimenti in marmo negli uffici e corridoio mentre nel bagno sia il pavimento che il rivestimento sono in ceramica, serramenti in alluminio e vetro, soglie di porte in marmo. Le porte interne sono in legno, le pareti intonacate sono tinteggiate, impianto elettrico funzionante con salvavita, impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a metano (posta internamente) con radiatori in ghisa. Come riportato nella pratica di condono edilizio le finiture risultano quelle degli anni '70. Le condizioni generali sotto l'aspetto manutentivo sono buone.

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Ufficio	sup esterna lorda	85,32	1,00	85,32
Cantina	sup esterna lorda	5,17	0,05	2,59
Totale				**87,91**

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Utilizzo della valutazione
Il valore dell'immobile viene determinato mediante il procedimento del MCA più sistema di stima Market Comparison Approach

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

COMPARABILI
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Ufficio – Rovigo (RO) - Comparabile A

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	ufficio
Superficie commerciale (SUP)	61,29 m²
Data	19/03/2026
Prezzo richiesto	40.000,00 €

Ufficio - Rovigo (RO) - Comparabile B

Tipo di dato	Atto di compravendita
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	97,70 m²
Data	24/04/2024
Prezzo richiesto	42.500,00 €

8.2 Fonti di informazione:
Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo per ricerca comparabili.

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20

8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Ufficio	sup esterna lorda	85,32	1,00	85,32
Cantina	sup esterna lorda	5,17	0,05	2,59
Totale				**87,91**
Valore di mercato				**€ 50.877,14**

Valore corpo € 50.877,14
Valore complessivo intero € 50.877,14

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 7.631,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 43.245,57**
Valore immobile arrotondato per difetto:	**€ 43.000,00**

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetria catastale ed elaborato planimetrico
4. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
5. spese condominiali
6 atto di provenienza
7. pratiche edilizie
8. documentazione fotografica
9. Metodo di stima e valore immobile

Fiesso Umbertiano 02.09.2026

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
Firma apposta digitalmente

Firmato Da: SERENA ZERBINATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23687f9a2ff4247beafc63f859bd1a20