

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1/2026**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2026 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO - Fabbricato residenziale con area pertinente

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 Forni, 40 - Boara Polesine - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con area pertinente

Corpo: A - Fabbricato residenziale

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;

* **foglio 10, particella 236**, scheda catastale In atti dal 28/03/2012, indirizzo Via Forni, 22 , piano T-1, Sezione BP, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 101, rendita

€ 134,28;

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI,

* **Sez. BP foglio 10, particella 236**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 110

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;

* **Sez. BP foglio 10, particella 461**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 57, reddito dominicale: € 0.31, reddito agrario: € 0.28;

* **Sez. BP foglio 10, particella 260**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 36, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.18;

2. Stato di possesso

Bene: Via Forni, 40 - Boara Polesine - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con area pertinente

Corpo: A - Fabbricato residenziale

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Forni, 40 - Boara Polesine - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con area pertinente

Corpo: A - Fabbricato residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Forni, 40 - Boara Polesine - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con area pertinente

Corpo: A - Fabbricato residenziale

Creditori Iscritti: BANCA PER LA CASA SPA S.P.A., UNICREDIT SPA, PRISMA SPV

5

Comproprietà

ri.

Beni: Via Forni, 40 - Boara Polesine - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con area pertinente

Corpo: A - Fabbricato residenziale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Forni, 40 - Boara Polesine - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con area pertinente

Corpo: A - Fabbricato residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Forni, 40 - Boara Polesine - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con area pertinente

Corpo: A - Fabbricato residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Forni, 40 - Boara Polesine - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con area pertinente **Valore complessivo intero: € 26.400,00**



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 staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. 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 informazione 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 descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre 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 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 insolite (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, conchè 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 nonchè 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)
Località/Frazione Boara Polesine
Via Forni, 40

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con area pertinente

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:

Fabbricato residenziale unifamiliare disposto su due piani con area cortiliva pertinente esclusiva di proprietà. Accessibile tramite servitù di passaggio della larghezza di ml. 3.00, come riportato nell'atto del Notaio Merlo di Rovigo del 20/05/2002 Rep. n. 92085, trascritta a Rovigo in data 06/06/2005 R.G. 5856 R.P. 3228. Immobile in scarso stato di manutenzione e conservazione.



Identificativo corpo: A - Fabbricato residenziale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Boara Polesine, Via Forni, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di ROVIGO – Sezione di Boara Polesine Intestazione:

- [REDACTED] Propr. per 1/2;

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;

* **foglio 10, particella 236**, scheda catastale In atti dal 28/03/2012, indirizzo Via Forni, 22 , piano T-1, comune BP, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 101, rendita € 134,28;

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/07/2012;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* **Sez. BP, foglio 10, particella 236**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 110;

Derivante da: TIPO MAPPALE del 14/06/1986 in atti dal 10/10/1994 TM 56/86 (n.17.1/1992)

Note: Area di sedime e di pertinenza del fabbricato.-

Intestazione:

- [REDACTED] Propr. per 1/2;

- [REDACTED] Propr. per 1/2;

***Sez. BP, foglio 10, particella 461**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 57, reddito dominicale: € 0.31, reddito agrario: € 0.28;

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 30/11/2004 Pratica n. ro0088429 in atti dal 30/11/2004 (n.88429.1/2004)

Note: Trattasi di area di corte pertinenziale;

***Sez. BP, foglio 10, particella 260**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 36, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.18

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/04/1976;

Note: Trattasi di area di corte pertinenziale;

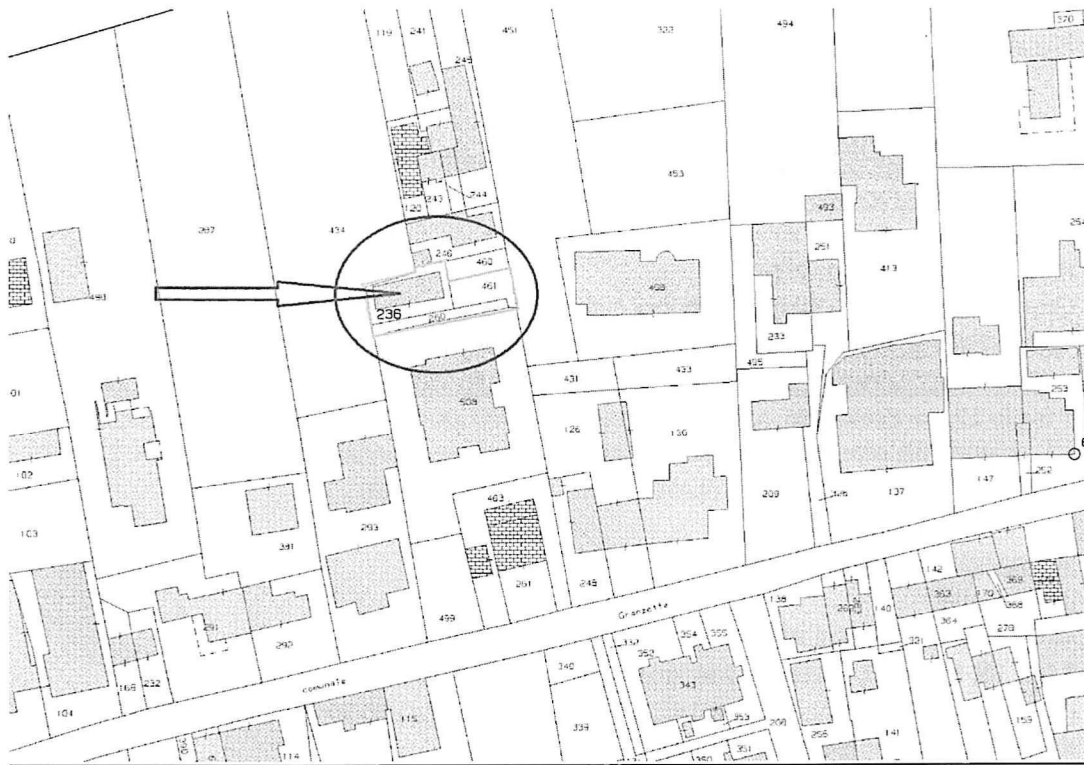
Confini dell'intera consistenza : A nord in parte lotto di terreno ragioni Propr. mn. 434 e fabbricato residenziale ragioni propr. mn. 246; a est lotto di terreno ragioni Propr. mn 460 e 451; a sud edificio condominiale ragioni propr. mn. 508; a ovest lotto di terreno ragioni Propr. mn. 434.-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonchè dalla planimetria alla quale è sostanzialmente conforme, fatte salve modeste difformità tuttavia non rilevabili ai fini della consistenza, che non incidono significativamente sul censimento delle unità immobiliari.



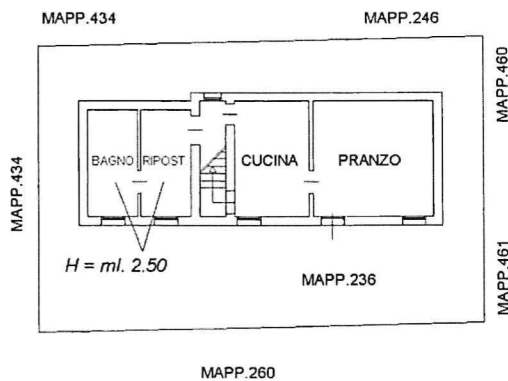
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI – Sez. Boara Polesine Fg. 10 m,n 236, 260, 461

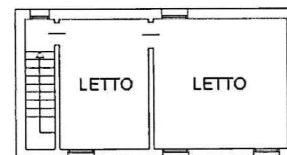
PIANO TERRA

H = ml. 2.90



PRIMO PIANO

H = ml. 2.90



ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA AGLI ATTI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale unifamiliare disposto su due piani con area cortiliva pertinente esclusiva di proprietà. Accessibile tramite servitù di passaggio della larghezza di ml. 3.00, come riportato nell'atto



del Notaio Merlo di Rovigo del 20/05/2002 Rep. n. 92085, trascritta a Rovigo in data 06/06/2005 R.G. 5856 R.P. 3228. Immobile in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: A circa 3 km dal capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea a circa 0.5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

L'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Rovigo con mail PEC del 20.02.2026 Prot. 15120 comunica che sugli immobili staggiti non risultano nè locazioni nè comodati.

Note: Immobile libero, in stato di abbandono, all'interno del quale vi è ancora del mobilio.

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:

Nessuna.

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 annotata a favore di BANCA PER LA CASA SPA S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 120.000,00;

Importo capitale: € 80.000,00 ;



A rogito di Notaio CLAUDIO GABINIO in data 27/07/2007 ai nn. 181379/17826;
Iscritto/trascritto a Rovigo in data 03/08/2007 ai nn. 9316/2599;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED];
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 12/07/2011 ai nn. 1567/2011 iscritto/trascritto a
Rovigo in data 27/07/2011 ai nn. 7304/4625;

- Pignoramento a favore di PRISMA SPV contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 18/12/2025 ai nn.
3740/2025 iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/01/2026 ai nn. 247/195;

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: edificio unifamiliare.

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] proprietario/i ante ventennio al 14/12/2004 . In
forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Propr. per 2/15;
- [REDACTED] Propr. per 2/15;
- [REDACTED] Propr. per 2/15;
- [REDACTED] Propr. per 2/15;
- [REDACTED] Propr. per 2/15;



[REDACTED] Propr. per 5/15; dal 14/12/2004 al 27/07/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari in morte di [REDACTED], trascritto a Rovigo, in data 12/04/2001, ai nn. 6742/3747.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - Propr. per 1/2; - [REDACTED]
 [REDACTED] Propr. per 1/2; dal 27/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CLAUDIO GABINIO, in data 27/07/2007, ai nn. 181378/17825; trascritto a Rovigo, in data 01/08/2007, ai nn. 9200/4906.

Note: A favore di tali immobili esiste atto notarile di costituzione servitù di passaggio di larghezza costante di ml.300 e servitù di reti tecnologiche, servitù costituita a titolo gratuito con atto Notaio Merlo di Rovigo in data 20/05/2005 Rep. n. 92085, trascritta a Rovigo il 06/06/2005 ai nn. RG 5856 RP 3228. (mn. 236-260-461)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza Edilizia 63 del 23/01/1961 Prot. Gen. n. 1507**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ampliamento di suo fabbricato ad uso civile abitazione in Via Forni al m.n. 236 del Foglio 10 di Boara Pol. ricavando piani 2 vani abitabili 2, vani accessori 3.- Presentazione in data 23/01/1961 al n. di prot. 1507

Rilascio in data 27/01/1961 al n. di prot. 1507

Abitabilità/agibilità in data 19/05/1961 al n. di prot. 5229

Numero pratica: **Domanda di Condono Edilizio P.G. 119250 del 26/04/1986 U.T. 4083/86**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Presentazione in data al n. di prot. 11920

NOTE: Pratica di condono edilizio per la quale non è ancora stata rilasciata la Concessione a Sanatoria. Documentazione incompleta.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale cantina e il locale W.C. al piano terra sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia originando un nuovo bagno ed un locale ripostiglio senza la regolare autorizzazione. Si rileva inoltre la modifica dell'apertura di collegamento tra i locali cucina e pranzo.

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: intervento di ristrutturazione edilizia originando un nuovo bagno ed un locale ripostiglio senza la regolare autorizzazione e modifiche interne.

SCIA a Sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00



Note: Importo stimato comprensivo di spese tecniche esclusi accessori di legge soggetto a variazione in sede di ottenimento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Fabbricato residenziale**

Edificio unifamiliare disposto su due piani con area cortiliva pertinente esclusiva di proprietà.

Abitazione composta al piano terra da: ingresso diretto sul locale pranzo, una cucina abitabile, scala di accesso al piano primo, un ripostiglio e un bagno; al piano primo due camere da letto.

Pavimentazioni in ceramica, serramenti interni in legno e vetro semplice protetti esternamente da oscuri in legno.

Le pareti delle stanze dell'abitazione si presentano con forti ammaloramenti dell'intonaco interno dovute a infiltrazioni dal soffitto.

Accessibile tramite servitù di passaggio della larghezza di ml. 3.00, come riportato nell'atto del Notaio Merlo di Rovigo del 20/05/2002 Rep. n. 92085, trascritta a Rovigo in data 06/06/2005 R.G. 5856 R.P. 3228.

Immobile in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: progetto di ampliamento dell'anno 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40 di Via Forni - Boara Polesina; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato in stato di abbandono. Immobile in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
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, ol-tre 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 secondari 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 medesimo 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 elaborati grafici pratica di condono edilizio agli atti dell' U.T. comunale.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT-P1	superf. esterna lorda	77,00	1,00	77,00
Accessori adiacenti	superf. esterna lorda	16,00	0,50	8,00
		93,00		85,00

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 rogati o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Marchet Comparison 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 €/mq 400,00.

Il valore unitario è comprensivo dell'area di sedime e pertinenziale che comprende due piccoli mappali a destinazione seminativo ma che di fatto costituiscono area cortiliva pertinente.-

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Rovigo;

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

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale;.

8.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricato residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT-P1	77,00	€ 400,00	€ 30.800,00
Accessori adiacenti	8,00	€ 400,00	€ 3.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 34.000,00

Valore Finale € 34.000,00

Valore corpo € 34.000,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 34.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 34.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fabbricato residenziale	Abitazione di tipo popolare [A4]	85,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00

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%) € 5.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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 **€ 26.400,00** trova:

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

Data generazione: 28-04-2026

L'Esperto alla stima

Geom. Luigi Eraldo Ferrari

REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA

UNI 11558:2014 N. 0197_VI

(firmato digitalmente)

Allegati

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Documentazione ipotecaria;
- 4) Documentazione edilizia;
- 5) Titolo di Provenienza;
- 6) Atto costitutivo servitu di passaggio;



