
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
e per essa CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **5/2026**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-09-2026 ore 09:30

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Leonardo Bonato
Codice fiscale: BNTLRD60R27E320B
Partita IVA: 00816010292
Studio in: Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria
Telefono: 0426 42482
Fax: 0426 42482
Email: ing.leonardo.bonato@gmail.com
Pec: bonato.leonardo@ingpec.eu



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 fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni 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

Pag. 2

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



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 ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice 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 precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di



ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine 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.



Beni in Porto Viro (Rovigo)
via I° Maggio n. 115

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:

Identificativo corpo unico:

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Comune di Porto Viro (RO), CAP: 45014, via I° Maggio n. 115

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [REDACTED] – Proprietà (esecutato)

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] – Proprietà (esecutato)

[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Porto Viro, sezione Contarina, foglio 8, particella 31, Ente urbano, superficie 368 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Porto Viro, Sezione Urbana CO, Zona Cens. 2, foglio 8, particella 31, subalterno n. 1, indirizzo via I° Maggio n. 115, piano terra-primo, categoria A/4, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita euro 348,35.

Confini del fabbricato:

- a Nord con: parzialmente area cortiliva esclusiva della stessa proprietà (m.n. 31) e parzialmente area cortiliva di altra proprietà (m.n. 1287);
- a Sud con: parzialmente area cortiliva esclusiva della stessa proprietà (m.n. 31) e parzialmente area cortiliva di altra proprietà (m.n. 1287);
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 1287);
- a Est con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 992).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 31:

- a Nord con: aree cortilive di altra proprietà (mm.nn. 3, 1167);
- a Sud con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 974);
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 1287);
- a Est con: parzialmente fabbricato e parzialmente area cortiliva di altra proprietà (m.n. 992).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è rilevato sull'area cortiliva a nord un manufatto (tettoia) di scarsissima qualità edilizia non presente negli elaborati ufficiali catastali da demolire e rimuovere.

I confini dell'area cortiliva a nord non corrispondono a quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale.

Sul fronte principale dell'unità è presente una tettoia regolare (dal punto di vista edilizio/urbanistico), ma non indicata in planimetria catastale.

La destinazione d'uso del porcile a piano terra, a cui si accede da sud, da altra proprietà, è, in realtà, "legnaia".

L'accesso alle porzioni più ovest dell'unità a p.t. (definite catastalmente legnaia e pollaio), che risultano inagibili, avviene da area di altra proprietà.



L'apertura tra il corridoio e il soggiorno a p.t. è stata rilevata di maggiori dimensioni e spostata verso nord di circa 40 cm. rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Il foro porta che collega il corridoio alla cucina a p.t. è leggermente spostato di circa 40 cm. rispetto alla planimetria catastale.

Il foro porta che collega il soggiorno al disbrigo a p.t. è leggermente spostato di circa 40 cm. rispetto alla planimetria catastale.

Risulta assente il muro tra il disimpegno e il sottoscala a p.t. indicato, invece, in planimetria catastale.

Risultano assenti le porzioni di muro e porta tra il disimpegno e l'anti bagno, indicati, invece, in planimetria catastale.

Il foro finestra del bagno a p.t. è spostato di circa 60 cm. rispetto alla planimetria catastale.

Risultano assenti i primi due gradini della scala, indicati, invece, in planimetria catastale (p.t.); è presente un gradino a "piè d'oca" all'inizio della scala, non indicato, invece, in planimetria catastale.

Risulta assente l'ultimo gradino della scala a piano primo, indicato, invece, in planimetria catastale.

La destinazione d'uso del vano denominato "ripostiglio" a piano primo in planimetria catastale è, in realtà, "w.c."

Nella planimetria catastale è indicata un'altezza pari a 2,90 ml. per il piano terra e un'altezza pari a 2,80 ml. per il piano primo; si descrivono le altezze difformi rispetto alla planimetria catastale:

- L'anti bagno, la cucina e il bagno a piano terra hanno un'altezza compresa tra i 2,77 ml. e 2,79 ml.;
- Il ripostiglio a piano terra ha un'altezza media pari a circa 2,70 ml.;
- La legnaia a piano terra ha un'altezza media pari a 1,89 ml.;
- Il w.c. a piano primo ha un'altezza pari a 2,58 ml..

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale con aree cortilive esclusive.

L'unità è parzialmente edificata su due piani fuori terra e parzialmente su un piano fuori terra; Il fabbricato di forma piuttosto regolare è accostato su un lato ad altro fabbricato; la costruzione del fabbricato risale presumibilmente alla prima metà del secolo scorso; il fabbricato nel tempo è stato oggetto di successivi interventi edilizi; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento; il tetto del fabbricato ha falde di copertura in tegole curve in laterizio; è presente una porzione con copertura in lamiera coibentata; l'unità esternamente è intonacata e tinteggiata, e parzialmente non intonacata.

È presente una tettoia in legno sul fronte principale, con copertura in guaina ardesiata.

Ai tre piccoli vani (due dei quali inagibili) a piano terra ubicati nella parte più ad ovest del fabbricato si accede attraverso il mappale confinante 1287. L'accesso principale all'unità avviene dalla pubblica via (via l° Maggio) attraverso l'area cortiliva esclusiva (a sud) a cui si accede attraverso uno stradello privato ubicato sul confinante mappale 974. Il fabbricato risulta beneficiario di pacifiche e consolidate servitù di passaggio. Sull'area cortiliva a nord si affaccia, a piano terra, una finestra di altra proprietà (m.n. 992).

L'area scoperta esclusiva è destinata a camminamenti e cortile.

La porzione di area cortiliva più a sud è delimitata esclusivamente nel tratto ad est con muretto in c.a. e sovrastanti elementi prefabbricati in cemento.

La porzione di area cortiliva più a nord è delimitata: a nord con muro in c.a. e sovrastante rete metallica; a ovest parzialmente da rete metallica con la presenza di rete ombreggiante su muretto in c.a., ad est da fabbricati.

Si è rilevato sull'area cortiliva a nord un manufatto (tettoia) di scarsissima qualità edilizia da demolire e rimuovere.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale; la zona è a traffico locale con insufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Nelle immediate vicinanze sono presenti alcuni servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Porto Viro dista 600 ml. circa;



il centro di Porto Viro dista 40 km circa da Rovigo (RO);
il centro di Porto Viro dista 15 km circa da Adria (RO);
il centro di Porto Viro dista 24 km circa da Chioggia (VE).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale n. 309 "Strada Romea" a circa 2,5 km., Strada Provinciale n. 41 a circa 1 km., Strada Provinciale n. 45 a circa 6 km..

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Porto Viro (Comune di circa 14.000 abitanti) sono presenti: sede principale municipale a circa 600 ml., sede distaccata di uffici comunali a circa 2,5 km., n. 1 clinica ospedaliera privata di rilevanza sovra comunale, verde pubblico, verde attrezzato e attrezzature sportive (campi sportivi e piscina comunale), scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, edifici di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo unico:

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Comune di Porto Viro (RO), CAP: 45014, via I° Maggio n. 115

Occupato da:

[REDACTED]

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:

– Nessuno.

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED], a firma del Notaio Livio Penzo, in data 20/04/2011, repertorio 43700/19558, iscritta a Chioggia in data 27/04/2011, ai numeri Reg. Gen. 2241 Reg. Part. 463, importo totale ipoteca € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale, della durata di 20 anni, con tasso d'interesse annuo 3,503%.

4.2.1.1 Annotazioni a iscrizioni:

– Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

– Trascrizione del 22/01/2026 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]
– Reg. Gen. 322 Reg. Part. 251 Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 3330 del 04/12/2025; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni:

– Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

– Nessuna.



Risultano assenti i primi due gradini della scala, indicati, invece, nell'elaborato grafico autorizzato (p.t.); è presente un gradino a "piè d'oca" all'inizio della scala, non indicato, invece, nell'elaborato grafico autorizzato.

Risulta assente l'ultimo gradino della scala a piano primo, indicato, invece, nell'elaborato grafico autorizzato.

La destinazione d'uso del vano denominato "ripostiglio" a piano primo nell'elaborato grafico autorizzato è, in realtà, "w.c."; è necessaria la presentazione di pratica presso Acquevenete spa di autorizzazione allo scarico per il wc a piano primo, o in alternativa prevedere la rimozione dei sanitari e ripristino dell'attuale destinazione d'uso ovvero ripostiglio.

Nell'elaborato grafico autorizzato è indicata un'altezza pari a 2,90 ml. per il piano terra in corrispondenza della cucina e bagno, difforme rispetto a quanto rilevato: l'anti bagno, la cucina e il bagno a piano terra hanno un'altezza compresa tra i 2,77 ml. e 2,79 ml.;

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A/4] - corpo unico

Strumento urbanistico vigente:	P.I.
Piano Regolatore Generale:	Zona B2 – semintensiva esistente
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non deve superare 1,50 mc/mq (art. 21 delle N.T.O. per la zona B2 del Comune di Porto Viro).
Rapporto di copertura:	non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria (art. 21 delle N.T.O. per la zona B2 del Comune di Porto Viro).
Altezza massima ammessa:	10,00 ml. (art. 21 delle N.T.O. per la zona B2 del Comune di Porto Viro).
Volume massimo ammesso:	Il volume complessivo esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	Sì per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.I. di Porto Viro (zona B2). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità



	edilizia).
Note:	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A/4] – corpo unico**

L'unità è parzialmente edificata su due piani fuori terra e parzialmente su un piano fuori terra; Il fabbricato di forma piuttosto regolare è accostato su un lato ad altro fabbricato; la costruzione del fabbricato risale presumibilmente alla prima metà del secolo scorso; il fabbricato nel tempo è stato oggetto di successivi interventi edilizi; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento; il tetto del fabbricato ha falde di copertura in tegole curve in laterizio; è presente una porzione con copertura in lamiera coibentata; l'unità esternamente è intonacata e tinteggiata, e parzialmente non intonacata.

È presente una tettoia in legno sul fronte principale, con copertura in guaina ardesiata.

Ai tre piccoli vani (due dei quali inagibili) a piano terra ubicati nella parte più ad ovest del fabbricato si accede attraverso il mappale confinante 1287. L'accesso principale all'unità avviene dalla pubblica via (via 1° Maggio) attraverso l'area cortiliva esclusiva (a sud) a cui si accede attraverso uno stradello privato ubicato sul confinante mappale 974. Il fabbricato risulta beneficiario di pacifiche e consolidate servitù di passaggio. Sull'area cortiliva a nord si affaccia, a piano terra, una finestra di altra proprietà (m.n. 992).

L'area scoperta esclusiva è destinata a camminamenti e cortile.

La porzione di area cortiliva più a sud è delimitata esclusivamente nel tratto ad est con muretto in c.a. e sovrastanti elementi prefabbricati in cemento.

La porzione di area cortiliva più a nord è delimitata: a nord con muro in c.a. e sovrastante rete metallica; a ovest parzialmente da rete metallica con la presenza di rete ombreggiante su muretto in c.a., ad est da fabbricati.

Si è rilevato sull'area cortiliva a nord un manufatto (tettoia) di scarsissima qualità edilizia da demolire e rimuovere.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano terra: ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, anti bagno, bagno, n. 2 ripostigli, disbrigo, vano scala, tettoia, legnaia, e vani accessori non agibili.

Il piano primo è composto da: n. 3 camere da letto, corridoio e w.c. (con aerazione forzata e privo di serramenti).

L'unità ha le seguenti altezze interne:

- l'ingresso/corridoio, il soggiorno, il disbrigo, il ripostiglio e disimpegno a piano terra hanno un'altezza pari a 2,89 ml.;
- la cucina a piano terra ha un'altezza pari a 2,78 ml.;
- l'anti bagno a piano terra ha un'altezza pari a 2,77 ml.;
- il bagno a piano terra ha un'altezza pari a 2,79 ml.;
- il ripostiglio (a nord) a piano terra ha un'altezza media pari a circa 2,70 ml.;
- la legnaia a piano terra ha un'altezza media pari a 1,89 ml.;
- la tettoia a piano terra ha un'altezza media pari a circa 2,70 ml.;
- le n. 3 camere da letto e il corridoio a piano primo hanno un'altezza pari a 2,82 ml.;
- Il w.c. a piano primo ha un'altezza pari a 2,58 ml..

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **217**, di cui mq. 178 per l'appartamento (piano terra-primo), mq. 3 per il vano accessorio (legnaia), mq. 11 per i vani a piano terra inagibili e mq. 25 per la tettoia.

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [REDACTED] – Proprietà (esecutato)

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] – Proprietà (esecutato)

[REDACTED]



Pavim. esterna (aree cortilive esclusive)	materiale: battuto cementizio, ghiaia, piastre in c.a. e area verde ; condizioni: sufficienti, ma localmente insufficienti (alcune piastre in c.a. risultano danneggiate)
Manto di copertura	materiale: generalmente tegole curve in laterizio, limitatamente lamiera coibentata (ripostiglio nord) e guaina ardesiata (tettoia) ; condizioni: sufficienti, ma localmente insufficienti (per le condizioni del tavolato sotto la guaina della tettoia)
Scala interna (tra pt. e p.1°)	tipologia: a rampe , struttura: c.a. ; materiale di rivestimento: ceramica ; servoscala: assente ; condizioni: appena sufficienti (pedate strette e piè d'oca)
Recinzioni	tipologia: muretto in c.a. e sovrastanti elementi prefabbricati in cemento, muro in c.a. con sovrastante rete metallica; parzialmente da rete metallica con la presenza di rete ombreggiante su muretto in c.a. ; condizioni: sufficienti
Cancello pedonale	assente
Cancello carrabile	assente
Lattoneria	tipologia: grondaie e pluviali ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non è stata acquisita dichiarazione di conformità perché non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non è stata acquisita dichiarazione di conformità perché non disponibile
Termico	tipologia: autonomo ; caldaia: murale a condensazione e stufa a legna a piano primo ; alimentazione: gas metano (caldaia) , diffusori: radiatori in alluminio ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non è stata acquisita dichiarazione di conformità perché non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: gas metano ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non è stata acquisita dichiarazione di conformità perché non disponibile
Climatizzazione	Presente n. 1 split con n. 1 unità esterne; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non è stata acquisita dichiarazione di conformità perché non disponibile
Citofonico	assente
Telefonico	solo predisposizione
Televisivo	presente antenna tv



Video sorveglianza assente

Fognario tipologia: **rete di smaltimento acque con allacciamento alla fognatura pubblica da verificare**; condizioni: **da sottoporre a verifica per normalizzazione**; conformità: **non è stata acquisita l'autorizzazione allo scarico perché non disponibile**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (piano terra-primo)	Sup. lorda di pavimento	178,00	1,00	178,00
vano accessorio (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90
vani inagibili (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	11,00	0,15	1,65
tettoia (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Totale	Sup. lorda di pavimento	217,00	/	189,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.I. vigente, ubicazione, accessibilità, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Nella valutazione si è tenuto conto delle aree cortilive come "comodo" dell'unità. Si è attribuito al corpo il valore unitario specifico di 950 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico di Porto Viro, osservatorio del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari operanti nella zona, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3 Valutazione corpo:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
/	Abitazione	217,00	189,30	179.835,00	179.835,00
				179.835,00	179.835,00

Valore abitazione deriva da Sup. equivalente 189,30 mq. × 950,00 €/mq. = **€ 179.835,00**



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 26.975,25

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale inclusi interventi edilizi: € 3.800,00

Demolizione del manufatto irregolare di scarsissima qualità edilizia (tettoia) con trasporto a discarica € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **148.059,75**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A: € **148.000,00**

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Porto Viro
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
08-07-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

