
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



contro:



N° Gen.Rep. 187/2025

Giudice: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario:
IVG

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 15

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Bene in **Rovigo (RO)**
Via Corso del Popolo 419
Lotto 15

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A:

Quota di 1/1 di proprietà di un garage ubicato al piano seminterrato del Condominio "Auriga" in Rovigo (RO), Corso del Popolo 419

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED];
[REDACTED]

Proprietà 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI ROVIGO Sez. RO

- **Foglio 28 Particella 9 Sub 48**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 37 mq, Superficie Catastale 37 mq, Rendita € 126,12; indirizzo Corso del Popolo 419 piano: S1;

Coerenze e confini:

- Nord: sub 40
- Sud: sub. 49
- Ovest: sub 40, sub 8
- Est: mapp. 187, 189

Salvo altri più esatti ed attuali

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI ROVIGO

- **Foglio 28 Particella 9**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.12.98 mq

Sedime e area di pertinenza del complesso condominiale che racchiude il bene oggetto di stima

Coerenze e confini:

- Nord: Via De Amicis
- Sud: Corso del Popolo
- Ovest: mapp. 73, 559, 501
- Est: mapp. 187, 189

Salvo altri più esatti ed attuali

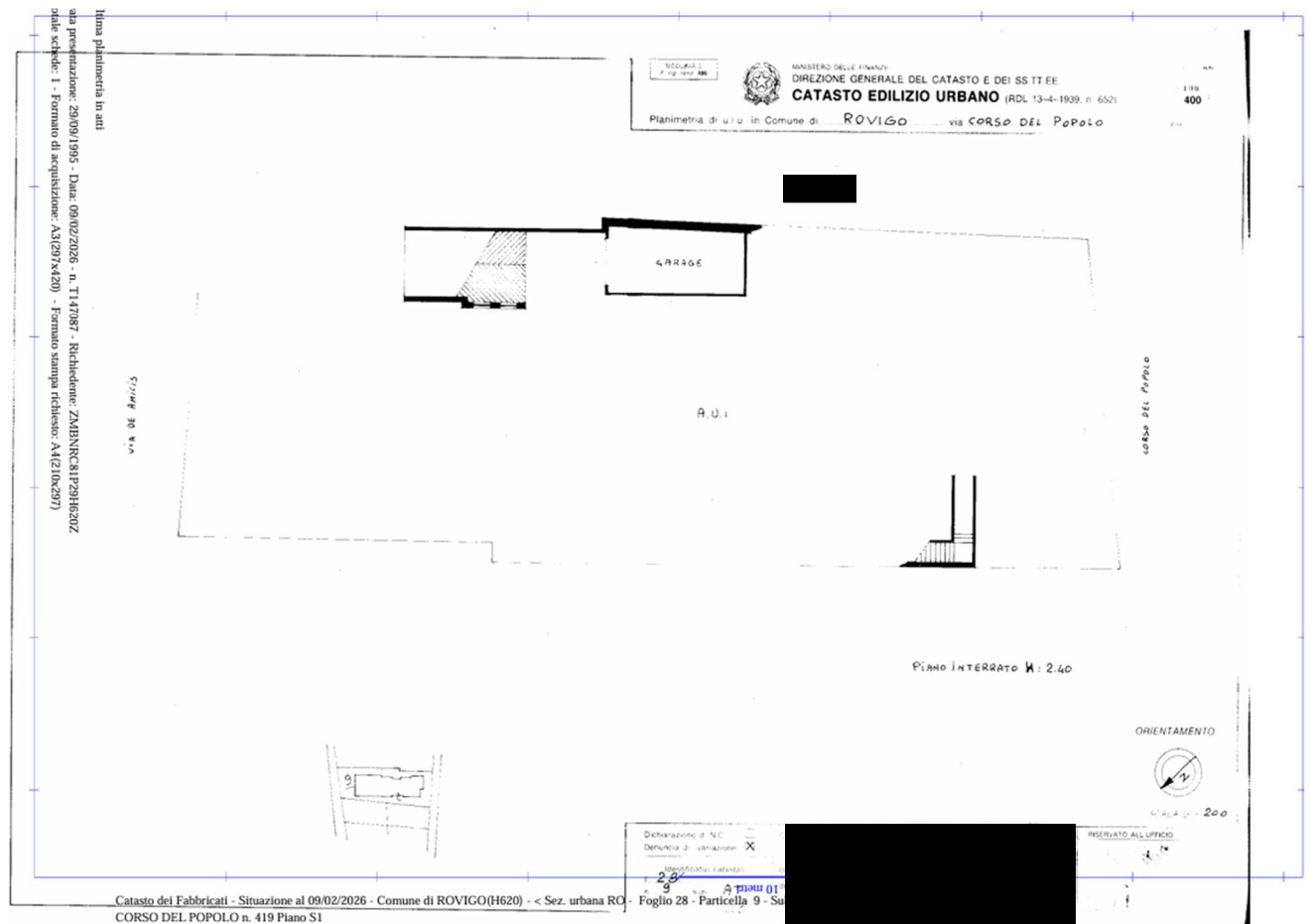


Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato comuni per legge o per destinazione, anche ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C..

Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio.

Si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è situato in Corso del Popolo, in una zona semicentrale sita nel comune di Rovigo.

Caratteristiche zona: residenziale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali

Importanti centri limitrofi: il bene è sito in posizione limitrofa al centro storico cittadino.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 51.000 abitanti, fra i quali scuole materne, elementari, medie, superiori ed università, negozi al dettaglio, centri commerciali, uffici postali, ambulatori medici, farmacie, stadio di rugby e calcio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta libero.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo è emerso che sul bene staggito non gravano contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Si richiamano:

- il vincolo per conservare inalterato ad uso collettivo il portico di cui all'atto del Notaio Sergio Viscardini di Rovigo del 28/10/1993 Rep. 67.653, trascritto a Rovigo il 04/11/1993 RG 7276 RP 5320.

- il vincolo di non edificazione di cui all'atto del Notaio Sergio Viscardini di Rovigo del 18/09/1991 Rep. 59.422, trascritto a Rovigo il 24/09/1991 RG 7421 RP 5602.

Entrambi in favore del Comune di Rovigo, gravanti sul mapp. 9 del foglio 28.



4.1.4 *Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:*

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito di cui all'atto del Notaio Ferruccio Castellani di Rovigo del 05/09/1994 Rep. 59.182 trascritta a Rovigo il 07/09/1994 RG 6251 RP 4519. Con tale atto veniva costituita una servitù reciproca mediante la quale i proprietari del negozio, all'epoca identificato con il sub provvisorio "R", hanno il diritto di accesso ai locali ove sono posti i contatori ENEL (nel portico ad uso collettivo) ed acquedotto (nel vano scala al piano interrato) ed i proprietari degli appartamenti facenti parte del fabbricato in cui è compreso il negozio hanno diritto di accesso ai contatori del gas posti nel cortile di pertinenza del negozio stesso.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- *A favore di*

[REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 3305 in data 13/11/2025,

trascritto a Rovigo in data 19/12/2025 ai nn. RG. 11306, R.P. 8334.

Il pignoramento colpisce:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al NCEU Censuario di Rovigo Sez. RO:

Fg. 28 P.IIa 9 Sub. 48, 49

Fg. 17 P.IIa 673 Sub. 116, 117

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Ai sensi dell'All. A lettera "d" del Decreto Linee Guida della Regione Veneto, il bene non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Rendicontazioni condominiali – Amm.re Geom. [REDACTED]:

A seguito di richiesta formulata a mezzo PEC all'Amministratore pro-tempore del Condominio, si riportano di seguito le seguenti informazioni:

- Millesimi di proprietà: 11/821
- Spese medie annue di gestione: € 100,00
- Spese scadute e/o insolute: € 936,22 come da bilancio preventivo 2025.
- Eventuali spese condominiali straordinarie approvate/deliberate: Risultano approvate spese per € 3.000,00 relative alla predisposizione della pratica finalizzata all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI); tuttavia, tali oneri non risultano riferibili all'unità immobiliare oggetto di stima, in quanto la stessa è collocata all'esterno dell'autorimessa condominiale cui la suddetta pratica fa riferimento

Con la precisazione che, chiunque fosse interessato all'acquisto del bene dovrà assumere più precise informazioni direttamente presso gli uffici dell'amm.re pro-tempore del Condominio "Auriga", Geom. [REDACTED], con riferimento ai millesimi di proprietà, al regolamento di condominio, alle spese annue di gestione, ad eventuali spese condominiali scadute o insolute, al certificato di prevenzione incendi, nonché a possibili spese straordinarie già deliberate e non ancora sostenute, anche con riguardo ad eventuali situazioni debitorie riferibili al Condominio o ad altri condomini.

Certificato di Prevenzione Incendi:

In esito alle ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, si rileva che l'autorimessa condominiale risulta attualmente priva del Certificato di Prevenzione Incendi.

Tuttavia, come comunicato dall'Amministratore del Condominio, risulta in corso di predisposizione la pratica finalizzata all'ottenimento del suddetto certificato.

Si precisa altresì che l'unità oggetto di stima, essendo collocata all'esterno dell'autorimessa condominiale, non risulta ricompresa nell'ambito della suddetta pratica.

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi del DM. 22 gennaio 2008 n. 37, si precisa che gli impianti condominiali potrebbero necessitare di essere adeguati alle vigenti norme in materia e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

- Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene è attualmente intestato a [REDACTED]
[REDACTED] in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Sergio Viscardini di Rovigo del 25/09/1995 Rep. 74355 trascritto a Rovigo il 24/10/1995 RG 7264 RP 5063 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

- atto di compravendita del Notaio Paolo Merlo di Rovigo del 06/09/1990 Rep. 23553 trascritto a Rovigo il 07/09/1990 RG 6658 RP 4786 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Rovigo ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

1) Concessione Edilizia n. 649/1991

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale

Presentazione: 31/12/1990 PG 16669 UT 1635/90

Rilascio: 18/10/1991 PG 16669 UT 1635/90

2) Concessione Edilizia n. 500/1992

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Variante planimetrica conc. 649/91 UT 1635/90

Presentazione: 20/05/1992 PG 5997 UT 603/92

Rilascio: 10/06/1992 PG 5997 UT 603/92

3) Concessione Edilizia n. 564/1994

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Variante planimetrica conc. 649/91 UT 1635/90 e conc. 500/92

Presentazione: 30/10/1993 PG 12403 UT 1463/93

Rilascio: 15/06/1994 PG 12403 UT 1463/93

4) Certificato di abitabilità

Intestato a: [REDACTED]

Rilascio: 25/08/1994 PG 7159

5) Concessione Edilizia n. 454/1995

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Aumento numero di garages interrati (pratica UT 1463/93)

Presentazione: 12/09/1994 PG 10794 UT 1112/94

Rilascio: 07/08/1995 PG 10794 UT 1112/94



6) Certificato di abitabilità

Intestato a: [REDACTED]

Rilascio: 14/08/1996 PG 15297

L'agibilità riguarda i 12 posti auto aggiuntivi, autorizzati con concessione n. 454/1995.

Nota: in esito all'istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente, l'Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato che il fascicolo cartaceo relativo alla suddetta pratica edilizia non è stato reperito presso l'archivio comunale. Tuttavia, è stato precisato che copia della concessione edilizia, unitamente ad un estratto della planimetria di progetto, risulta contenuta all'interno della pratica di abitabilità identificata con protocollo UT1996/0113 AGI.

7.2 Conformità Edilizia:

Fatto salvo quanto precisato al punto precedente in ordine all'irreperibilità del fascicolo cartaceo della concessione edilizia n. 454/1995, per quanto è stato possibile accertare – anche sulla base dell'estratto delle planimetrie di progetto presenti all'interno della pratica di abitabilità UT 1996/0113 AGI e delle planimetrie catastali datate 29/09/1995, ossia coeve al rilascio della suddetta concessione edilizia – si ritiene che lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima trovi sostanziale riscontro con quanto graficamente rappresentato nella documentazione sopra richiamata.

Si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

L'area sulla quale insiste il condominio "Auriga" è classificata come zona B di cui all'art. 62 delle NTO ed è sottoposta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 art 142 comma 1 lett. c – corsi d'acqua – per la presenza del Canale Adigetto.

Si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: **CORPO A: Quota di 1/1 di proprietà relativa ad un garage ubicato al piano seminterrato del Condominio "Auriga" in Rovigo (RO), Corso del Popolo 419**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un garage ubicato al piano seminterrato di un più ampio complesso condominiale denominato "Auriga", la cui epoca di costruzione risale al 1995.

Il garage è collocato in posizione esterna rispetto all'autorimessa condominiale, è dotato di un portone basculante indipendente e l'accesso avviene per mezzo della rampa carraia comune collocata sul retro del fabbricato e collegata a Via De Amicis.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. "a telaio" e tamponamenti in muratura, mentre il piano interrato è delimitato con pareti in c.a., solaio di piano "predalles" e pavimentazione rivestita in cemento.

Il bene è dotato di impianto elettrico.

La superficie netta, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione è pari a 37 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, finalizzate al reperimento di prezzi certi di recenti compravendite ed a tal riguardo si è adottato il seguente comparabile avente ad oggetto un garage inserito nel medesimo complesso condominiale:

- atto di compravendita del Notaio Amerigo Santoro Rep. 6061 del 16/04/2021 trascritto a Rovigo il 29/04/2021 RG 3424 RP 2575 relativo ad un garage attiguo (sub. 50)

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.



A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Garage	37,00	13.282,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 1.992,30
---	------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.289,70
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 11.300,00

Allegati:

- documentazione catastale
- risposta Agenzia Entrate per assenza di locazioni
- documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio
- documentazione urbanistica
- atto di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulati di valutazione dei beni

30 Luglio 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

