

TRIBUNALE DI ROVIGO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 18/2025+88/2025+111/2026

Promossa da:

Contro:



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE QUOTA DI 1/1
PIENA PROPRIETA' ABITAZIONE SU DUE LIVELLI
CON CORTE**

UBICATA IN VIA ROMA, 661 – CANARO (RO)

REV	14/07/2026	REDATTO	CONTROLLO
2		Ing. Fabio Rossi	

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:

N° Gen. Rep. **18/2025+88/2025+111/2026**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ANDREA PAOLONE**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

udienza ex art. 569 c.p.c. in data **4 settembre 2026 - ore 9,30.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' ABITAZIONE SU
DUE LIVELLI CON CORTE
UBICATA IN VIA ROMA n. 661 - CANARO (RO)**

Esperto alla stima: Ing. Fabio Rossi

Codice fiscale: RSSFBA58H19C122I

Studio in: Vicolo Carlo Goldoni 2/A – 45100 Rovigo

Email: ing.rossi.fabio@libero.it

Pec: rossi.fabio@ingpec.eu

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IL PRESENTE ELABORATO PERITALE SOSTITUIRA' INTEGRALMENTE IL PRECEDENTE DEPOSITATO IN DATA 18/05/2026

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di abitazione su due livelli, porzione di tettoia e corte esclusiva ubicata nel Comune di Canaro (RO), via Roma n. 661.

Categoria: abitazioni di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

CATASTO FABBRICATI, Comune di Canaro (RO)

- **foglio 25, particella 64, subalterno 9** indirizzo via Roma n.661, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 199 mq - totale escluse aree scoperte 191 mq, rendita Euro 542,28.
- **foglio 25, particella 64, subalterno 12** indirizzo via Roma n.661, piano T, categoria C/7, classe U, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 5 mq - rendita Euro 2,38.

Categoria: B.C.N.C.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

CATASTO FABBRICATI, Comune di Canaro (RO)

- **foglio 25, particella 64, subalterno 11** indirizzo via Roma n.661, piano T, BCNC ai sub 9 e 12

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

CATASTO TERRENI, Comune di Canaro (RO)

foglio 25, particella 64, qualità ente urbano, superficie 305 mq.

2. Stato di possesso

L'immobile del presente lotto risulta occupato da [REDACTED]

3. Prezzo

LOTTO UNICO

Valore complessivo Euro 89.058,50

Valore che si arrotonda ad Euro 89.000,00

LOTTO UNICO
COMUNE DI CANARO
VIA ROMA N.661

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di abitazione su due livelli, porzione di tettoia e corte esclusiva ubicata nel Comune di Canaro (RO), via Roma n. 661.

Estratto immagine Google Maps



Estratto da Stimatrix dell'A.D.E. riprodotto non in scala



Abitazione di tipo economico [A3] Comune di Canaro, Via Roma n. 661

Quota e tipologia del diritto 1/1 di PIENA proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1000/1000;

Comune di Canaro (RO):

- **foglio 25, particella 64, subalterno 9** indirizzo via Roma n.661, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 199 mq – totale escluse aree scoperte 191 mq, rendita Euro 542,28.

Derivante da:

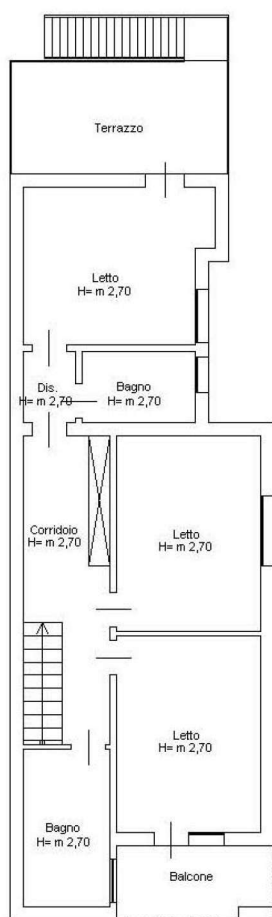
variazione toponomastica del 15/10/2021 pratica n. RO0057530 in atti dal 15/10/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 39393.1/2021)

variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

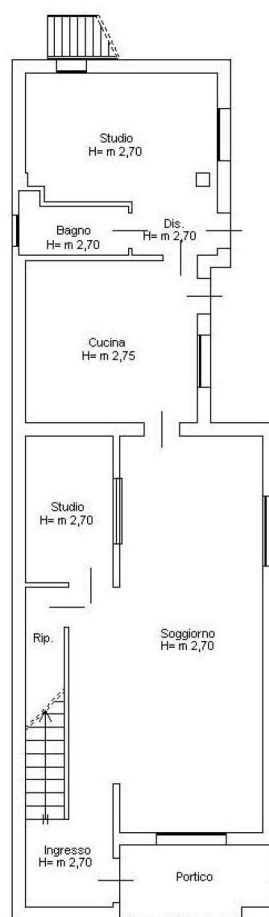
variazione nel classamento del 13/09/2011 pratica n. RO0117926 in atti dal 13/09/2011 variazione di classamento (n. 22157.1/2011)

ampliamento del 24/05/2011 pratica n. RO0079618 in atti dal 24/05/2011 ampliamento (n. 19456.1/2011)

Planimetria abitazione (riproduzione grafica non in scala)



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Terra

Categoria: abitazioni di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

CATASTO FABBRICATI, Comune di Canaro (RO)

- **foglio 25, particella 64, subalterno 12** indirizzo via Roma n.661, piano T, categoria C/7, classe U, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 5 mq - rendita Euro 2,38.

Derivante da:

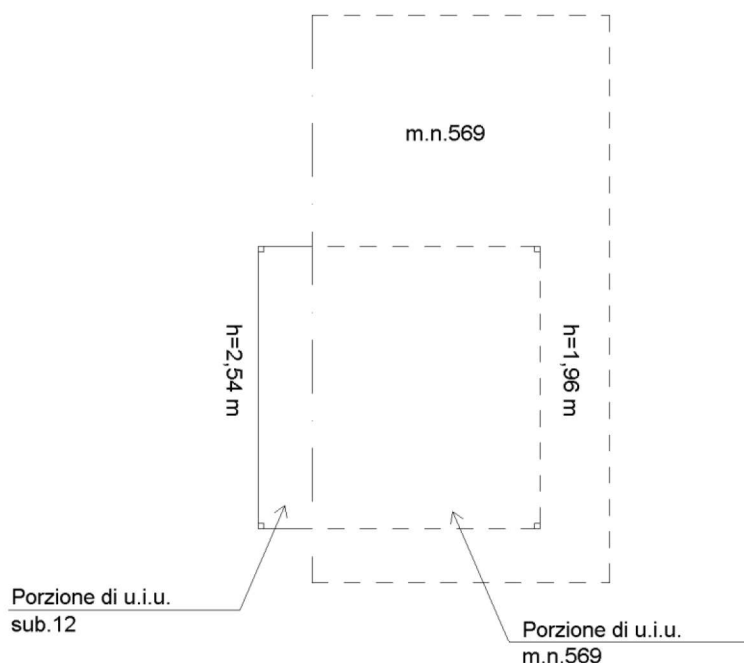
VARIAZIONE del 14/04/2026 Pratica n. RO0022067 in atti dal 14/04/2026 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 22067.1/2026)

VARIAZIONE del 13/04/2026 Pratica n. RO0021909 in atti dal 14/04/2026 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I (n. 21909.1/2026)

N.B.: **TETTOIA APERTA – PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA SUL FG.25 M.N.569**

Planimetria PORZIONE DI TETTOIA (riproduzione grafica non in scala)

Piano terra



QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULLE PARTI COMUNI, AREA COPERTA E SCOPERTA E SERVIZI AI SENSI DELL'ART 1117 C.C.:

Aree scoperte e coperte: Comune di Canaro, Via Roma n. 661

Quota e tipologia del diritto 1/1 di PIENA proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Categoria: B.C.N.C.

CATASTO FABBRICATI, Comune di Canaro (RO)

- **foglio 25, particella 64, subalterno 11** indirizzo via Roma n.661, piano T, BCNC

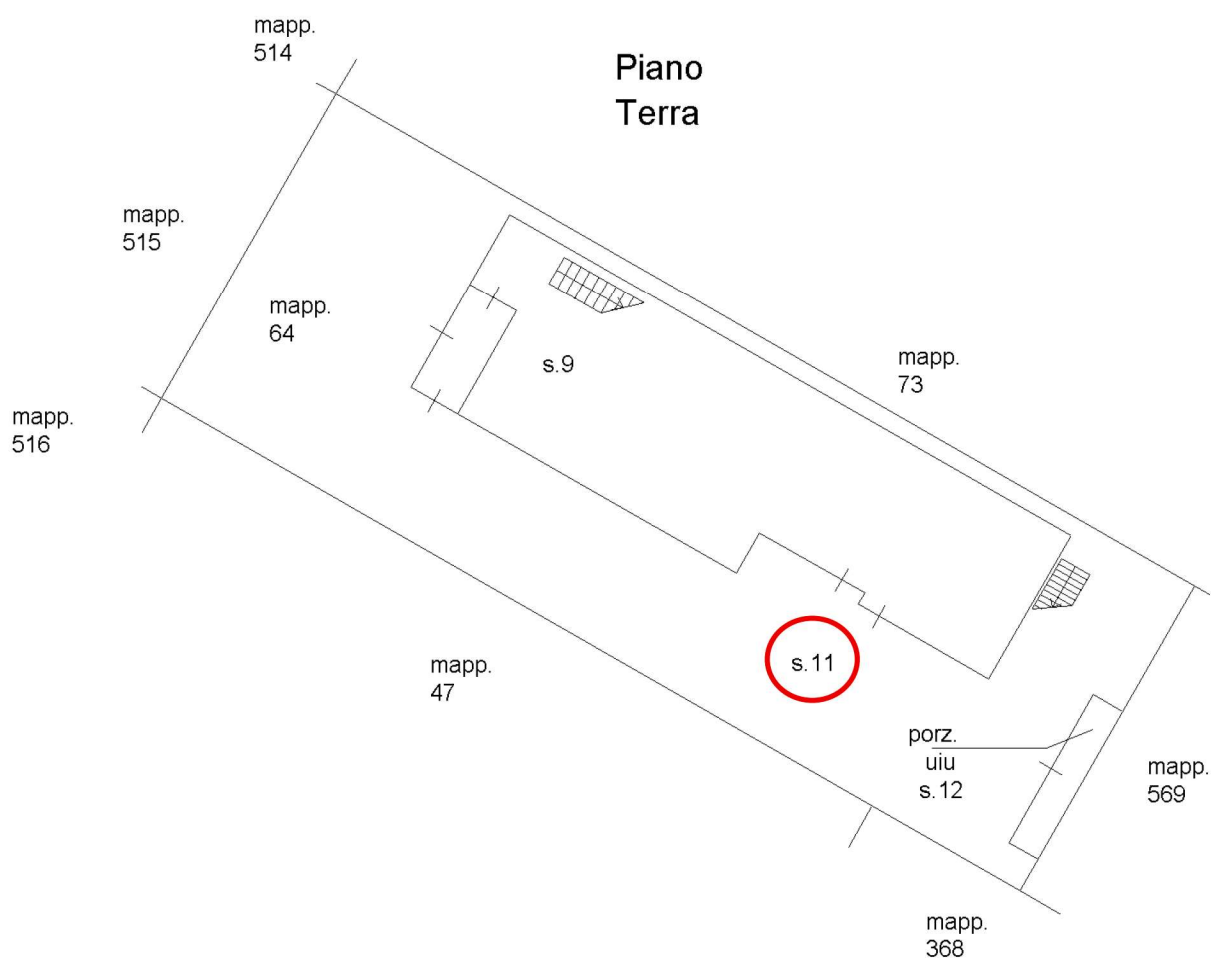
derivante:

- VARIAZIONE del 14/04/2026 Pratica n. RO0022067 in atti dal 14/04/2026 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 22067.1/2026)
- variazione toponomastica del 15/10/2021 pratica n.RO0057531 in atti dal 15/10/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 39394.1/2021)
- variazione toponomastica del 16/02/2017 pratica n.RO0010316 in atti dal 16/02/2017 vari

zione di toponomastica (n. 4128.1/2017)

- variazione del 07/09/2011 pratica n. RO0115656 in atti dal 07/09/2011 riduzione B.C.N.C. (22044.1/2011)
- variazione del 27/10/2005 pratica n. RO0086419 in atti dal 27/10/2005 rettifica B.C.N.C. (n. 9017.1/2005)
- costituzione del 11/03/1996 in atti dal 20/05/1998 (n.b1108.1/1996)

elaborato planimetrico (riproduzione grafica non in scala)



Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

Comune di Canaro (RO):

- **foglio 25, particella 64**, qualità ente urbano, superficie 305 mq.

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 01/04/2026 Pratica n. RO0019174 in atti dal 01/04/2026 presentato il 01/04/2026 (n. 19174.1/2026)
- Tipo Mappale del 23/05/2011 Pratica n. RO0079553 in atti dal 23/05/2011 per demolizione parziale (n. 79553.1/2011)
- FRAZIONAMENTO del 08/03/2011 Pratica n. RO0039659 in atti dal 08/03/2011 presentato il 08/03/2011 (n. 39659.1/2011)
- Tipo Mappale del 11/10/2005 Pratica n. RO0080393 in atti dal 11/10/2005 (n. 80393.1/2005)
- Variazione del 11/10/2005 Pratica n. RO0080393 in atti dal 11/10/2005 (n. 80393.1/2005)

- Variazione d'ufficio del 01/02/1989 in atti dal 23/01/1990 (n. 10289)
- Variazione del 21/10/1978 in atti dal 10/11/1979 (n. 12379)
- Impianto meccanografico del 03/11/1971

estratto mappa (riproduzione grafica non in scala)



Confini intero lotto:

nord m.n.73
ovest via Roma
sud m.n.47 e m.n.368
est m.n.569

Conformità catastale: NON conforme

Abitazione:

Come rilevato nel precedente sopralluogo effettuato presso l'immobile e sulla scorta della planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio si sono riscontrate delle difformità sulla rappresentazione grafica dello studio del piano terra accanto al soggiorno (tale vano attualmente viene utilizzato come ripostiglio) e delle dimensioni del bagno al p.t. e di quello al piano primo (lato strada).

Sarà da presentare, a seguito della demolizione della porzione di fabbricato al piano primo, come da sentenza n.387/2017 pubbl. il 16/05/2017 - RG n. 619/2011 (dettagliato al punto 7.1), il modello Docfa con la planimetria aggiornata, oneri e diritti catastali con spese indicative presunte pari a 500 €.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale allo stato attuale.

IL SOTTOSCRITTO CTU COME DA INCARICO DEL GE DEL 16/10/2025

"MANDA lo stimatore ad operare il ri-frazionamento dei mappali nei termini meglio descritti in perizia e in parte motiva..."

HA PROVVEDUTO ALLA REGOLARIZZAZIONE PER LA PARTE DELL'AREA COMUNE E DELLA TETTOIA part. 64 sub 12 e mappale 569 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO EI 18+88/25+111/26:

Tettoia mapp.64 sub 12 e area scoperta mapp.64 e 64 sub 11:

Per quanto riguarda la tettoia e l'area a seguito dell'anomalia della fusione avvenuta nell'ottobre 2005 con cui sono confluiti nel mappale 64 (di mq 372) i mappali 322 (57 mq) e 64 (315 mq), per i quali l'intestazione catastale del m.n.64 era in capo a [REDACTED] e per il mappale 322 in capo a [REDACTED] e [REDACTED] per le quote di ½ ciascuno in comunione di beni; il sottoscritto CTU come da incarico del GE ha provveduto:

- 1) - all'allineamento delle intestazioni come da atto notarile Pubblico ufficiale COPPOLA M. Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 45167 con la presentazione di voltura cartacea per riportare in capo ai 2 coniugi in regime di comunione legale di beni il mappale 322
- 2) - in seguito ha predisposto frazionamento con identificazione dei 2 mappali (m.n.64 e m.n.569 (ex m.n.322))

- 3) - presentazione di modello DOCFA con le planimetrie aggiornate rappresentanti le porzioni di tettoia ricadente nelle particelle 64 e 569
- 4) - presentazione di istanza per allineare gli intestati della particella n.569 come da voltura di cui al p.to 1.

A seguito delle pratiche presentate le intestazioni ad oggi risultano formalmente corrette e in capo per il mappale 64 sub 12 a [REDACTED] per la quota di P.P. di 1/1; per il mappale 569 (ex 322) in capo a [REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED] in quota per ½ in [REDACTED] tra loro.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di abitazione su due livelli, porzione di tettoia e corte esclusiva ubicata nel Comune di Canaro (RO), via Roma n. 661.

Caratteristiche zona: a traffico urbano con carenza di parcheggi;

Area urbanistica: semi-centrale di Canaro (RO)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Canaro dista 22 km da Rovigo e 15 km da Ferrara

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 16 dista circa 1,5 chilometri

Servizi offerti dalla zona: luogo di culto, negozi, farmacia, banca, scuola d'infanzia, elementare, media, posta

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato da [REDACTED]

Il sottoscritto CTU richiama quanto riportato nella precedente perizia: *richiesta presso l'ufficio anagrafe del comune di Canaro del certificato di residenza storico e il certificato di famiglia storico a cui fa seguito risposta Prot. N.1995/2025 del 31.03.2025.*

Il sottoscritto CTU richiama quanto riportato nella precedente perizia: *istanza di accesso atti presso l'A.D.E. di Rovigo in data 29.03.2025, per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere e negli ultimi 5 anni per l'immobile in oggetto. Da comunicazione dello stesso ufficio datata 24.04.2025 nell'unità in oggetto non risultano in essere né contratti di locazione né comodati in qualità di dante causa.*

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:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con aggiornamento del **14/07/2026** presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

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

Trascrizione nn. 7765/14537 del 4 dicembre 2006 – Costituzione di fondo patrimoniale

Atto notarile pubblico rogito notaio Mauro Coppola di Occhiobello in data 20 novembre 2006, numero 69443/10101 di repertorio

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di intera piena proprietà quale bene personale sull'unità

negoziale 1 e per la quota di 1/2 di piena proprietà in [REDACTED] sull'unità
negoziale 2

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in [REDACTED]
sull'unità negoziale 2

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

1) in comune di CANARO (RO)

NCEU fg. 25 part. 64 sub. 3 nat. A/3 vani 6.0 piano T-1 Via Roma

NCEU fg. 25 part. 64 sub. 4 nat. C/6 mq. 17 piano T Via Roma

2) in comune di CANARO (RO)

NCEU fg. 25 part. 64 sub. 7 nat. C/2 mq. 5 piano T Via Roma

NCEU fg. 25 part. 64 sub. 8 nat. C/2 mq. 29 piano T Via Roma

Quadro D

VIENE COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE, A SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.167 CODICE CIVILE, DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA I BENI DESCRITTI AL QUADRO B DELLA PRESENTE. LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE SPETTA ALLA [REDACTED] PER I BENI DI SUA ESCLUSIVA PROPRIETA' DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 1, ED A ENTRAMBI PER I BENI DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 2, MENTRE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE DELLA COMUNIONE LEGALE EX ART.168 3B COMMA E DELL'ART. 180 CODICE CIVILE. I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, CON LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 169 CODICE CIVILE.

Il sottoscritto non entra nel merito delle conseguenze giuridiche e civilistiche di tale formalità su cui si esprimeranno il Giudice e i legali, ma prende atto del pignoramento che grava sulla PIENA proprietà del bene ed in base a tale gravame svolge la presente attività.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

L'immobile è oggetto della sentenza n.387/2017 del Tribunale di Rovigo, come confermata dalla sentenza n.104/2019 della Corte D'Appello di Venezia, così come confermata dall'Ordinanza del 18.12.2024 dalla Suprema Corte di Cassazione che impone di ridurre in pristino, mediante demolizione, la parte di manufatto realizzato (in sopraelevazione con PdC n.P04/09 e PdC in variante n.P12/10) a distanza inferiore alle distanze legali di cui all'art.873 c.c. ed a spostare il tubo di scarico della caldaia ad altezza regolamentare.

L'ordinanza esecutiva per legge veniva notificata alla [REDACTED] il 3 aprile 2025. Non avendo provveduto alla demolizione è stato emesso atto di precetto che intima di ottemperare alla sentenza entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla data della notifica dell'atto di precetto, con espressa avvertenza che in difetto si procederà ad esecuzione forzata con tutti i mezzi di espropriazione previsti dalla legge ivi compreso il deposito del ricorso ex art. 612 c.p.c. per la determinazione delle modalità di esecuzione dell'obbligo di fare. Il termine di tale precetto è scaduto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Dalla documentazione ipocatastale, non risultano iscrizioni giudiziali nel ventennio. Risultano gravami ultraventennali cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.

L'ipoteca giudiziale iscritta il 23.11.2012 ai numeri R.P. 1263 e R.G.8567 è stata cancellata con annotazione n.531 del 09.06.2014.

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE del 31.01.2025 – Registro Particolare 569 Registro Generale 826

Pubblico ufficiale UNEP DEL TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 175 del 20.01.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava sul mappale 64 sub 9 SOLO PER LA NUDA PROPRIETA'

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2025 - Registro Particolare 3991 Registro Generale 5422

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1613 del 04/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Grava sul mappale 64 sub 9 per la piena proprietà

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2026 - Registro Particolare 3723 Registro Generale 4955

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1410 del 12/05/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Grava sul mappale 64 sub 12 per la piena proprietà (trattasi di porzione di tettoia) E 64 sub 11 bcnc

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Dalla documentazione ipocatastale, non risultano altre trascrizioni.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di ROVIGO - eseguita in data: 14/07/2026 (allegata)

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si evidenzia che il mappale 64 verso il confine ad est con il mappale 569 risulta non recintato e delimitato, pertanto il futuro acquirente dovrà in contraddittorio con i proprietari del mappale 569, individuare gli esatti i confini catastali.

SERVITU' DA COSTITUIRE

Si evidenzia che per accedere al mappale 569 (porzione di tettoia in capo all'esecutata per la quota di 1/2 p.p. e a soggetto terzo) si dovrà passare dalla via pubblica attraverso il mappale 64 eu e 64 sub 11 B.C.N.C. trattandosi di unità interclusa

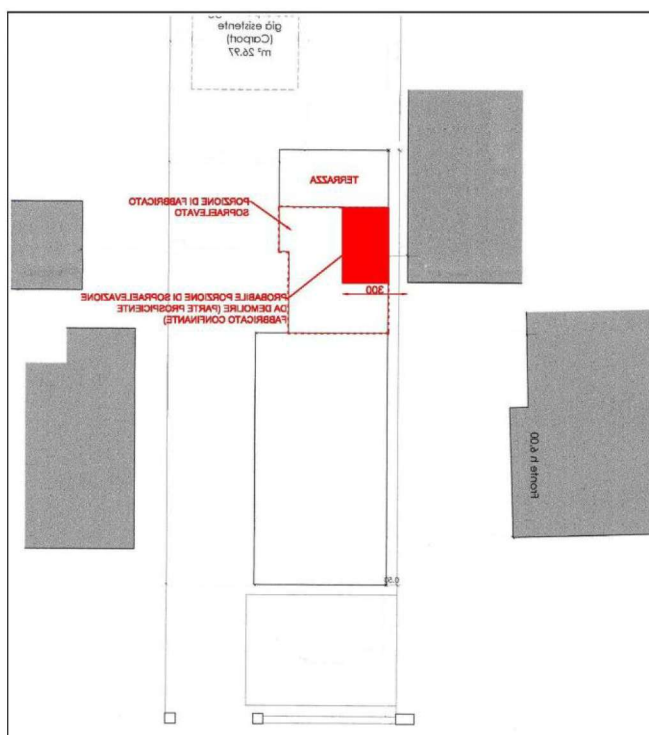
A carico dei futuri acquirenti potrebbe essere da costituire contro il mappale 64 eu e 64 sub 11 servitù di passaggio a favore del mappale 569 (porzione di tettoia interclusa).



INFORMAZIONI SU ABITAZIONE:

L'immobile oggetto di stima è soggetto della sentenza n.387/2017 del Tribunale di Rovigo, come confermata dalla sentenza n.104/2019 della Corte d'Appello di Venezia, così come confermata dall'Ordinanza del 18.12.2024 dalla Suprema Corte di Cassazione che impone di ridurre in pristino, mediante demolizione, la parte di manufatto realizzato (in sopraelevazione con PdC n.P04/09 e PdC in variante n.P12/10) a distanza inferiore alle distanze legali di cui all'art.873 c.c. ed a spostare il tubo di scarico della caldaia ad altezza regolamentare; il tutto come indicato nella perizia della CTU geom. [REDACTED]

L'ordinanza esecutiva per legge veniva notificata alla [REDACTED] il 3 aprile 2025. Non avendo provveduto alla demolizione è stato emesso atto di precetto che intima di ottemperare alla sentenza entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla data della notifica dell'atto di precetto, con espressa avvertenza che in difetto si procederà ad esecuzione forzata con tutti i mezzi di espropriazione previsti dalla legge ivi compreso il deposito del ricorso ex art. 612 c.p.c. per la determinazione delle modalità di esecuzione dell'obbligo di fare. Il termine del precetto è scaduto.



APE

L'immobile identificato al fg.25, m.n.64, sub.9 non è dotato di APE – Attestato di Prestazione Energetica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 24.02.1989 al 08.02.1993

[REDACTED] - Proprietà 1/2

[REDACTED] - Proprietà 1/2

In forza dell'atto del 24/02/1989 Notaio SERGIO VISCARDINI Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 49258 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1649.1/1989 in atti dal 10/03/1992.

Proprietario dal 08.02.1993 al 16.05.1994

[REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di

[REDACTED] - Usufrutto 1000/1000

[REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED]

In forza dell'atto del 08/02/1993 Notaio MERLO PAOLO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 34282 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 1401.1/1993 in atti dal 24/06/1993.

Proprietario dal 16.05.1994 al 19.10.1994

[REDACTED] - Proprietà 1/2

[REDACTED] - Proprietà 1/2

In forza dell'atto del 16/05/1994 Notaio GABINIO CLAUDIO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 125451 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2374.1/1994 in atti dal 27/10/1994. Trascritto a Rovigo il 17/05/1994 R.G. n.3599, R.P. n.2634.

Proprietario dal 19.10.1994 ad oggi

[REDACTED] - Proprietà 1000/1000

In forza dell'atto del 19/10/1994 Notaio GABINIO C. Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 127693 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5084.1/1994 in atti dal 15/03/1995. Trascritto a Rovigo il 07/11/1994 R.G. n.7602, R.P. n.5432. Acquisto quota di ½ dal [REDACTED] [REDACTED] dichiara di essere nubile, il [REDACTED] dichiara di essere celibe.

Terreno identificato in Canaro fg.25, m.n.322 di 57 mq:

Proprietario dal 24.10.1997 ad oggi

[REDACTED] - Proprietà 1000/1000

Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 24/10/1997 Pubblico ufficiale COPPOLA M. Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 45167 - UR Sede CASTELMASSA (RO) Registrazione n. 130 registrato in data 10/11/1997 - COMPRAV. Voltura n. 4208.1/1997 - Pratica n. 100550 in atti dal 28/08/2000. R.G. n.8775, R.P. n.6082. Con tale scrittura privata la [REDACTED] acquistava in regime di [REDACTED] dei beni col [REDACTED] il terreno identificato in Canaro fg.25 m.n.322.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Canaro, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto la presente unità immobiliare, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: Nulla Osta n.129/1963

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzioni edilizie

Per lavori: costruire una casa di civile abitazione

Nulla osta n.129 prot. n.2438 del 3.9.1963. Autorizzazione di abitabilità del 29.9.1966.

Identificativo: CE in sanatoria n.282/1457

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria n.282/1457 del 09.05.1994 (condono edilizio L.47/85)

Per lavori: costruzione locali accessori alla residenza in ampliamento all'abitazione.

Identificativo: Concessione edilizia n.40/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di concessione edilizia

Per lavori: Modifiche interne e prospettiche in un fabbricato ad uso civile abitazione

Pratica presentata in data 10.06.1995 prot. n.3215. Concessione edilizia n.40/1995 rilasciata in data 17/10/1995.

Identificativo: DIA n.55/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n.40/1995 del 17/10/1995

Pratica presentata in data 4.3.1996 prot. n.1368.

Identificativo: DIA n.152/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Costruzione di una recinzione

Pratica presentata in data 18.11.1997 prot. n.6630. Lavori iniziati in data 8.12.1997 e terminate in data 26.6.1998.

Identificativo: DIA n.175/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Costruzione di una scala esterna

Pratica presentata in data 12.05.1998 prot. n.2977. Lavori iniziati in data 3.6.1998 e terminate in data 5.8.1999.

Identificativo: Condonò C04/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: Costruzione di tettoia in legno e manufatto per deposito attrezzi da giardino in legno.

Pratica presentata in data 31.03.2004 prot.n. 2309.

Identificativo: DIA n.76/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Installazione di una stufa in maiolica alimentata a pellets

Pratica presentata in data 21.11.2006 prot. n. 7692. Inizio lavori in data 23.12.2004 e terminate in data 3.1.2007.

Identificativo: Permesso di Costruire n.P04/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Ampliamento di civile abitazione ai sensi dell'art.56 delle N.T.A. e cambio di destinazione d'uso del garage esistente.

Pratica presentata in data 4.4.2008. Permesso di costruire n.P04/09 rilasciato in data 28.05.2009.

Identificativo: Permesso di Costruire n.P12/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante essenziale al permesso di costruire n.P04/09 del 28.05.2009.

Pratica presentata in data 24.07.2010 prot. n.4543. Permesso di costruire n.P12/10 rilasciato in data 19/08/2010.

Identificativo: Agibilità n.419/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di agibilità

Per lavori: Ampliamento di civile abitazione ai sensi dell'art.56 delle N.T.A. e cambio di destinazione d'uso del garage esistente.

Pratica presentata in data 28.05.2011 prot. n.3622. Rilasciata per silenzio assenso.

Identificativo: CIL 03/12

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

Per lavori: Sistemazione manto di copertura

Pratica presentata in data 3.3.2012 prot. n.1302.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto fra gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canaro e lo stato reale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità, in particolare:

- a) l'accesso al ripostiglio del sottoscala avviene tramite l'ex studio (oggi ripostiglio) e non con accesso diretto dal soggiorno;
- b) il bagno del piano terra è più grande rispetto allo stato concessionato;
- c) il bagno del piano primo (lato strada) è più piccolo rispetto allo stato concessionato;
- d) al piano primo è stato ricavato un disimpegno con la realizzazione di un muro con una porta;
- e) le forometrie di alcune finestre e porte interne sono fuori tolleranza art.34 bis del DPR 380/01.

La sentenza n.387/2017 del Tribunale di Rovigo, come confermata dalla sentenza n.104/2019 della Corte D'Appello di Venezia, così come confermata dall'Ordinanza del 18.12.2024 dalla Suprema Corte di Cassazione ha stabilito che debba essere ridotta in pristino, mediante demolizione, la parte di manufatto realizzata (in sopraelevazione con PdC n.P04/09 e PdC in variante n.P12/10) a distanza inferiore alle distanze legali di cui all'art.873 c.c..

Ai fini della regolarizzazione edilizia per quanto indicato ai punti da a) a e) dovrà essere richiesto al Comune di Canaro un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni. In base alle variazioni sopra indicate sarà da predisporre l'aggiornamento delle planimetrie catastali, presentando all'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo nuova pratica DOCFA.

Spese tecniche e sanzioni per sanatoria edilizia € 2.500,00.

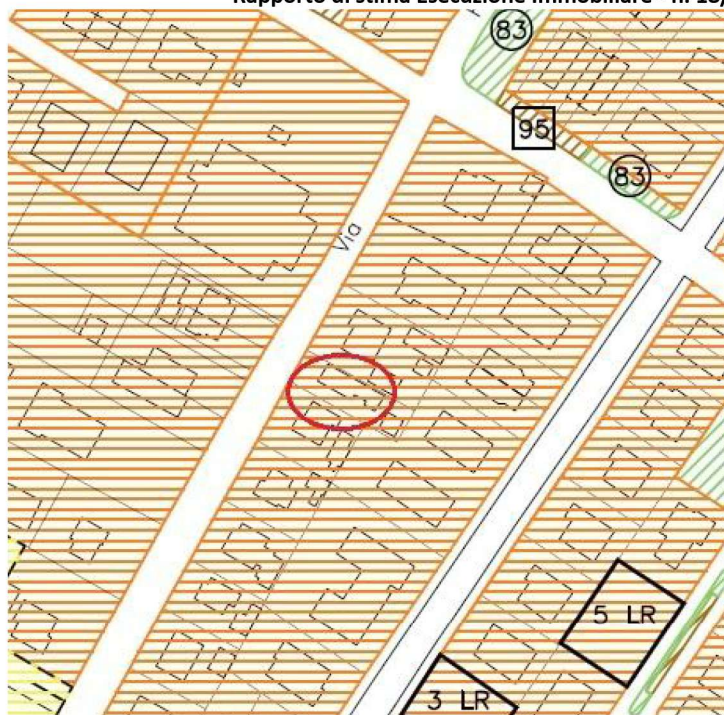
Il sottoscritto pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate e devono essere preventivamente accertate dal futuro acquirente.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.

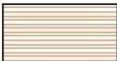
7.2 Inquadramento urbanistico

Secondo il Piano degli Interventi vigente l'immobile in oggetto è inserito in Zona B2 – Residenza estensiva di completamento. Note sulla conformità urbanistica: conforme.

P.I. Elaborato 2a – Zonizzazione vincoli e tutele



ZONIZZAZIONE

	Zona B1	Residenza semintensiva di completamento
	Zona B2	Residenza estensiva di completamento

Descrizione: **abitazione su due livelli [A3]**

L'abitazione si sviluppa su due livelli (piano terra e primo) ed è ubicata nel Comune di Canaro (RO), in via Roma, 661. Al piano terra sono presenti portico, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, studio, sottoscala e un secondo studio ora adibito a ripostiglio, che ospita la caldaia. Una scala interna conduce al primo piano, dove si trovano tre camere da letto, due bagni, corridoio, disimpegno, balcone e una terrazza dotata di scala esterna di metallo per l'accesso diretto. La struttura portante dell'edificio principale è realizzata in muratura e sasso, mentre l'ampliamento è caratterizzato da una struttura con telaio in cemento armato e muratura. La copertura a falde e quella piana dell'ampliamento si presentano in buono stato di conservazione. Gli interni sono rifiniti con soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres, ad eccezione di due camere da letto e del corridoio, dove è stato posato il legno. La scala interna ha pedate ricoperte in legno e parapetto in ferro; gli infissi sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massiccio. Tutti i locali sono tinteggiati. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati di accessori. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas, situata nell'ex studio al piano terra, con termosifoni tubolari in acciaio al piano terra e in alluminio al primo piano. Lo scarico a parete della caldaia, come da sentenza n.387/2017 del Tribunale di Rovigo, come confermata dalla sentenza n.104/2019 della Corte D'Appello di Venezia, così come confermata dall'Ordinanza del 18.12.2024 dalla Suprema Corte di Cassazione, dovrà essere spostato ad altezza regolamentare.

La stessa sentenza ha stabilito che debba essere ridotta in pristino, mediante demolizione, la parte di manufatto realizzato (in sopraelevazione con PdC n.P04/09 e PdC in variante n.P12/10) a distanza inferiore alle distanze legali di cui all'art.873 c.c..

La climatizzazione è garantita da split nelle camere da letto e nello studio al piano terra.

SARANNO DA VERIFICARE GLI IMPIANTI APPARENTEMENTE RISPETTOSI DELLE NORMATIVE VIGENTI IN MATERIA.

L'area esterna è delimitata sui tre lati interni da muretti in cemento sormontati da rete metallica, mentre sul fronte strada vi è un muretto in mattoni con recinzione metallica e un cancello carrabile a battenti automatizzati.

Oltre a porzione di tettoia posta lato est di 5 mq, la stesa risulta in completamento con il mappale 569 non oggetto di procedura

Per il calcolo della superficie commerciale ci si rifà alla norma UNI 10750:2005. Per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Piano terra	Sup. lorda	102	1,00	102,00
Piano primo	Sup. lorda	90	1,00	90,00
Portico	Sup. lorda	5	0,35	1,75
balcone	Sup. lorda	5	0,25	1,25
Terrazza	Sup. lorda	12	0,25	3,00
Scala esterna	Sup. lorda	4	0,25	1,00
Porzione di tettoia	Sup. lorda	5	0	0
Totale superficie equivalente				199,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di mercato rappresenta il prezzo più probabile al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima. Tale valore presuppone che acquirente e venditore agiscano in modo indipendente, senza influenze esterne e nell'interesse reciproco, dopo un'adeguata attività di marketing; entrambe le parti devono operare con pari capacità, in modo prudente e libero da qualsiasi condizionamento o costrizione.

Il valore di stima sarà determinato prioritariamente attraverso il metodo del MCA - Market Comparison Approach, qualora siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili, i comparabili. Qualora tale metodo non sia ritenuto affidabile per la mancanza di comparabili adeguati, si procederà con il metodo basato sul Costo di costruzione deprezzato che è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

MCA - Market Comparison Approach

Il metodo M.C.A. (market comparison approach) determina il valore di mercato degli immobili confrontando l'immobile oggetto di stima con un insieme di immobili simili, recentemente venduti o offerti in vendita.

Dalle ricerche fatte risulta che negli anni 2023-2024 sono stati venduti 3 abitazioni A/3 simili a quella oggetto di stima:

- 1) Compravendita del 20.04.2023 Notaio Di Staso rep.3208. Trascritta a Rovigo il 28.04.2023 - Registro Particolare 2682 Registro Generale 3573. Fabbricato indipendente su quattro lati ad uso civile abitazione, disposto sui piani terra e primo, dotato di corte pertinenziale esclusiva circostante, oltre alla proprietà di terreno pertinenziale adiacente. Il prezzo è di 176 €/mq.
- 2) Compravendita del 12.02.2024 Notaio Di Fraia rep.5870. Trascritta a Rovigo il 16.02.2024 - Registro Particolare 896 Registro Generale 1244. Abitazione su due piani, due garage e corte pertinenziale. Il prezzo è di 407 €/mq.
- 3) Compravendita del 06.08.2024 Notaio Sfriso rep. 4754. Trascritta a Rovigo 09.08.2024 - Registro Particolare 5186 Registro Generale 7039. Porzione di fabbricato ad uso abitativo di tre piani fuori terra con pertinente area esclusiva. Il prezzo è di 130 €/mq.

I tre comparabili non sono ritenuti idonei per l'abitazione da stimare; si procede col metodo del Costo di costruzione deprezzato.

Costo di costruzione deprezzato

Il criterio di stima è mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Per il valore dell'area si è rilevato il valore di un terreno edificabile della superficie di mq 667 in un segmento di mercato prossimo a quello dell'immobile da stimare, pari a 75 €/mq. L'area da considerare nella stima è la superficie del mappale n.64 (attuale 305 mq, a seguito del frazionamento) meno il sedime della tettoia per auto (5 mq); l'area risultante è di $305 - 5 = 300$ mq.

Il valore dell'area è quindi di $300 \text{ mq} * 75 \text{ €/mq} = 22.500 \text{ €}$.

Utilizzando l'applicativo del CRESME per la costruzione di una abitazione monofamiliare di due piani in zona Canaro (RO) il costo è di 1.147,35 €/mq. Il fabbricato nel corso degli anni ha subito modifiche interne e prospettiche nell'anno 1995 ed un ampliamento con modifiche interne nel 2010. Si ricava quindi una vetustà media di 22,5 anni.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$C_t = C * (1 - t/n)$ dove:

C_t : valore deprezzato

C : costo di costruzione

t : vetustà della costruzione

n : vita utile della costruzione 50 anni

Dai calcoli emerge che:

$C = 1.147,35 \text{ €/mq} * 199 \text{ mq} = 228.323 \text{ €/mq}$

$C_t = C * (1 - t/n) = 228.323 * (1 - 22,5/50) = 125.578 \text{ €}$

Valore dell'immobile = $22.500 \text{ €} + 125.578 \text{ €} = 148.078 \text{ €}$.

Non si è tenuto conto della porzione di tettoia in quanto data la metratura e lo sviluppo risulta non valorizzabile

Si ottiene così un valore di mercato del bene pari ad euro 148.078 €.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché siti internet. Sono stati visionati atti di compravendita di comparabili.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Canaro (RO), Google Maps.

8.3. Valutazione corpo

Abitazione su due livelli [A3]

Valore di mercato della PIENA proprietà

€ 148.078,00

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%) **€- 22.211,70**

A detrarre spese per demolizione porzione di fabbricato al primo piano (sentenza Tribunale di Rovigo n.387/2017 pubblicata il 16/05/2017) + creazione canna fumaria a tetto per caldaia **€- 15.000**

A detrarre spese per regolarizzazioni edilizia e catastale (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE) **€ -3.000**

A detrarre costituzione servitù di passaggio **€ -4.000**

Detrazione per problematiche (scarsa appetibilità PIENA proprietà, presenza servitù, porzione fabbricato da demolire, esistenza fondo patrimoniale) (-10%) **€ -14.807,80**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di mercato della PIENA proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.058,50**

Valore del lotto unico che si arrotonda ad € 89.000 (ottantanovemila/00).

Data 14/07/2026

L'esperto alla stima
Ing. Fabio Rossi
(documento firmato digitalmente)

Allegati

Visure ipotecarie e catastali aggiornate al 14/07/2026
 Avvisi alle parti