

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep n. 56/2023+116/2025+163/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29 maggio 2026 ORE 11:45
Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ROSSANA MARCADELLA**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**



LOTTO UNICO
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'
DI PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE SU DUE PIANI
IN VIA RAFFAELE MALASPINA n. 3, ROVIGO

Esperto alla stima: Ing. Fabio Rossi
Codice fiscale: RSSFBA58H19C122I
Studio in: Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 367074 - 338 2722664
Email: ing.rossi.fabio@libero.it
Pec: rossi.fabio@ingpec.eu

1. **Lotto: UNICO**

QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di porzione di casa bifamiliare posta al piano terra e primo di catastali mq.174, con scoperto esclusivo su tre lati facente parte di un complesso edilizio composto da n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione. Il tutto in ottimo stato con finiture ricercate. L'unità è sita in quartiere Tassina, in via Raffaele Malaspina civico 3, Rovigo.

Corpo: A

Categoria: appartamento A/3

Catasto FABBRICATI

Comune di ROVIGO sezione urbana Rovigo

Foglio RO 26 mappale 1889 sub 1

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,0 vani, Totale: 174 m² Totale escluse aree scoperte: 155 m², Indirizzo: VIA RAFFAELE MALASPINA n. 3 Piano T-1, Classamento: Rendita: Euro 635,24

Quota proporzionale di spettanza sull'area coperta e scoperta comune censita al catasto:

Catasto TERRENI

Comune di ROVIGO sezione Rovigo

Foglio 26 mappale 1889 ENTE URBANO di mq. 538

Confini

nord via comunale Malaspina; est mappale 1875; sud mappale 1974; ovest mappale 1889 sub 2-3-4

2. **Stato di possesso: occupato** [REDACTED]

Come da sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, l'immobile risulta occupato da [REDACTED]. Alla data della vendita sarà da considerarsi LIBERO.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare 56/2023, 116/2025, 163/2025,

Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome della [REDACTED], sui mappali da Voi segnalati, in qualità di dante causa, negli ultimi 10 anni non risultano in essere locazioni, comodati né preliminari.

3. Prezzo di valutazione della quota di piena proprietà

QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di porzione di casa bifamiliare posta al piano terra e primo di catastali mq.174, con scoperto esclusivo su tre lati facente parte di un complesso edilizio composto da n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione. Il tutto in ottimo stato con finiture ricercate. L'unità è sita in quartiere Tassina, via Raffaele Malaspina civico 3, Rovigo

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 294.650,00

Valore che si arrotonda ad euro: € 295.000,00

TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 IVG-Rovigo (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 personali. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di IVG Rovigo, 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. **PROVEDA** 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 delle operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la 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 quanti 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 dalla 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 essi 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 di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, 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 previste 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 e 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 indicando 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 è provvisto della attestazione/certificazione.
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 - La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le 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 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 ed 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 da 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;
 - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
 - Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla IVG Rovigo il formato informatico 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 informatica, al nominato custode giudiziario.
6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunicando 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 **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 Euro 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.

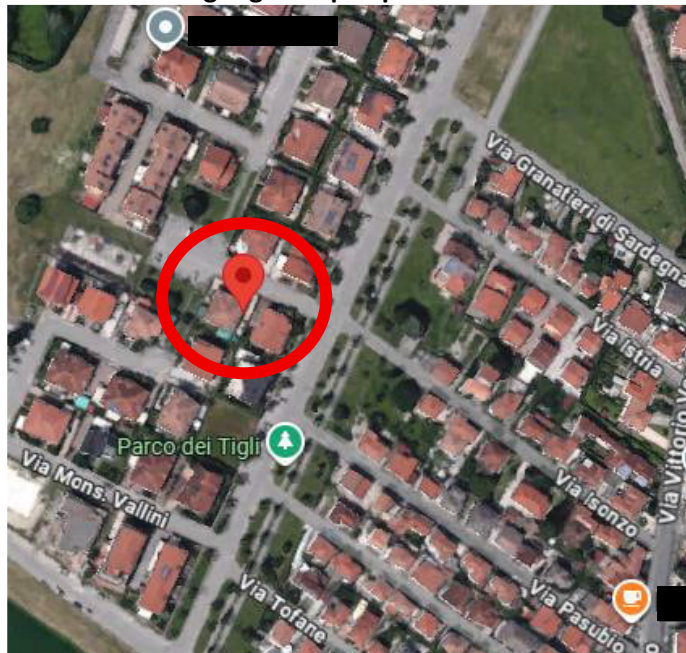
Beni in ROVIGO
VIA RAFFAELE MALASPINA n. 3 Piano T-1

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di porzione di casa bifamiliare posta al piano terra e primo di catastali mq.174, con scoperto esclusivo su tre lati facente parte di un complesso edilizio composto da n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione. Il tutto in ottimo stato con finiture ricercate. L'unità è sita in quartiere Tassina, in via Raffaele Malaspina civico 3, Rovigo.

Estratto da google maps riprodotto non in scala



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



Identificativo corpo: A

Casa a schiera di testa al piano terra, VICOLO F. LLI BEVILACQUA LUIGI E GIOVANNI n. 6, Canda

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1

Identificazione catastale:

Intestazione:

•

Proprieta' 1/1

Catasto FABBRICATI

Comune di ROVIGO sezione urbana Rovigo

Foglio RO 26 mappale 1889 sub 1

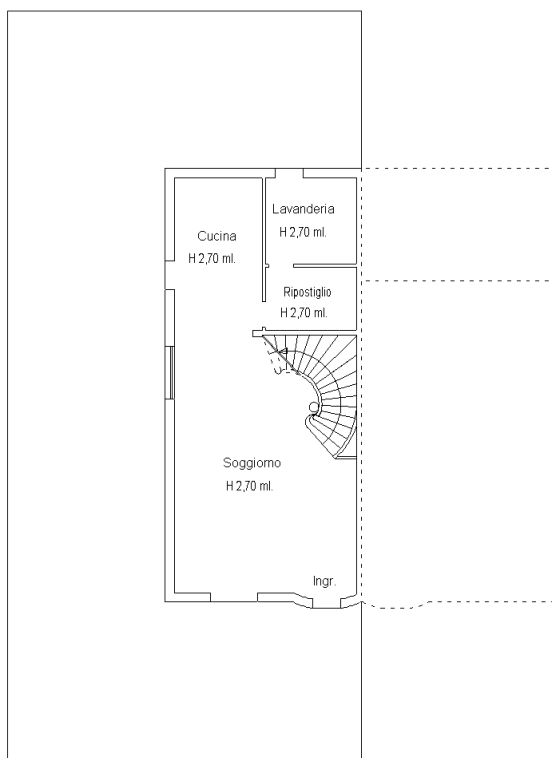
Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,0 vani, Totale: 174 m² Totale escluse aree scoperte: 155 m², Indirizzo: VIA RAFFAELE MALASPINA n. 3 Piano T-1, Classamento: Rendita: Euro 635,24

Derivante da:

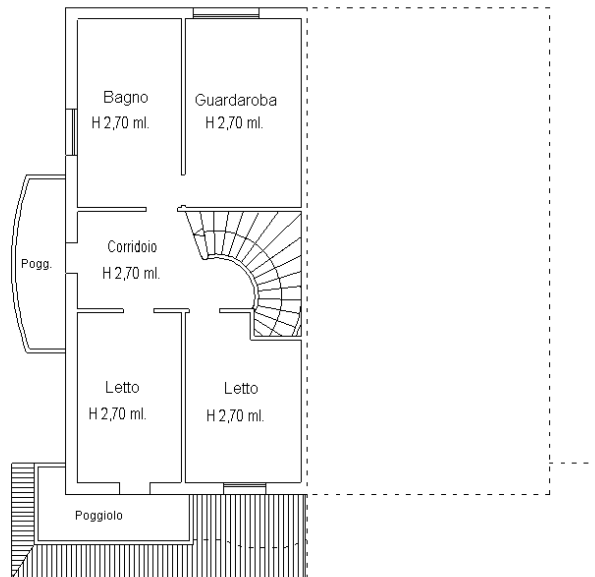
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2017 Pratica n. RO0055663 in atti dal 04/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17951.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 13/04/2015 Pratica n. RO0028179 in atti dal 13/04/2015 RSU (n. 11966.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2004 Pratica n. RO0096467 in atti dal 06/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5658.1/2004)
- COSTITUZIONE del 06/11/2003 Pratica n. 123035 in atti dal 06/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1375.1/2003)

Planimetria mappale 1889 sub 1 non rappresentata in scala

PIANTA PIANO TERRA

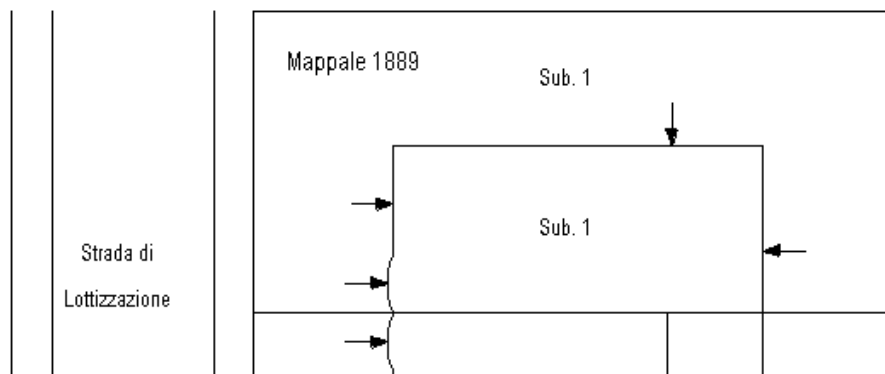


PIANTA PIANO PRIMO



Elaborato planimetrico mappale 1889 sub 1

PIANTA PIANO TERRA



**Quota proporzionale di spettanza sull'area coperta e scoperta
comune censita al catasto:**

Catasto TERRENI

Comune di ROVIGO sezione Rovigo

Foglio 26 mappale 1889 ENTE URBANO di mq. 538

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 56/2023+116/2025+163/2025
Estratto di mappa mappale 1889 non rappresentata in scala



Confini

nord via comunale Malaspina;
est mappale 1875;
sud mappale 1974;
ovest mappale 1889 sub 2-3-4

Conformità catastale: NON CONFORME

L'immobile in oggetto risulta correttamente rappresentato in Catasto sostanzialmente in conformità per quanto riguarda il perimetro dell'unità e la disposizione e la distribuzione dei vani. La tettoia in legno posta sul retro sarà da rimuovere.

A seguito della rimozione della tettoia l'immobile sarà catastalmente conforme.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ': di porzione di casa bifamiliare posta al piano terra e primo di catastali mq.174, con scoperto esclusivo su tre lati facente parte di un complesso edilizio composto da n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione. Il tutto in ottimo stato con finiture ricercate. L'unità è sita in quartiere Tassina, in via Raffaele Malaspina civico 3, Rovigo.

Zona centrale servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Zone urbanistiche residenziali, vicina al centro di ROVIGO.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso:

Stato di possesso: occupato [REDACTED]

Come da sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Alla data della vendita sarà da considerarsi LIBERO.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.

OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare 56/2023, 116/2025, 163/2025,*

Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome della [REDACTED], sui mappali da Voi segnalati, in qualità di dante causa, negli ultimi 10 anni non risultano in essere locazioni, comodati né preliminari.

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 risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **07/04/2026** limitata alla Conservatoria di ROVIGO e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

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

Gravami iscritti e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Rovigo

4.2.1 Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 01/04/2004 - Registro Particolare 750 Registro Generale 3530

Pubblico ufficiale MERLO PAOLO Repertorio 85522/14884 del 25/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE CASTELGUGLIELMO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede CASTELGUGLIELMO (RO) Codice fiscale 01238350290 contro [REDACTED]
Importo totale € 300.000,00 importo capitale € 150.000,00
-rinnovazione iscrizione n. 309 del 26/03/2024

- ISCRIZIONE del 20/02/2023 - Registro Particolare 157 Registro Generale 1455

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 123/2023 del 06/02/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

importo Totale € 60.000,00 Importo Capitale € 27.500,00

- ISCRIZIONE in rinnovazione del 26/03/2024 - Registro Particolare 309 Registro Generale 2490

Pubblico ufficiale MERLO PAOLO Repertorio 85522/14884 del 25/03/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA PADOVA E ROVIGO BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA Sede CARTURA (PD)

Codice fiscale 00285800280 contro [REDACTED]

Importo totale € 300.000,00 importo capitale € 150.000,00

Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 750 del 2004

4.2.2 Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 2413 Registro Generale 4076

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 902/2009 del 21/04/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Grava sul mappale 1889 sub 1

- TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 2501 Registro Generale 3338

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 574 del 16/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Grava sul mappale 1889 sub 1

- TRASCRIZIONE del 29/10/2025 - Registro Particolare 6828 Registro Generale 9323

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROVIGO Repertorio 2762/2025 del 30/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. Contro [REDACTED]

Note: il pignoramento grava sul mappale 1889 sub 1 (abitazione) e sul mappale 1889 ente urbano per la quota di 1/1. Si evidenzia che il mappale 1889 ente urbano risulta essere in quota proporzionale essendo sedime e corte anche del fabbricato attiguo.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 29/09/2023 - Registro Particolare 5998 Registro Generale 8006

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 6405/2023 del 28/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Annotazione n. 672 del 15/07/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

- ANNOTAZIONE del 15/07/2025 - Registro Particolare 672 Registro Generale 6149

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 883/2025 del 19/06/2025

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5998 del 2023

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **07/04/2026**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare.

Come riportato nell'atto di compravendita Pubblico ufficiale MERLO PAOLO Repertorio 85521/14883 del 25/03/2004 TRASCRIZIONE del 01/04/2004 - Registro Particolare 2181 Registro Generale 3529:

2°) L'immobile suddescritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di
diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con ogni diritto, comproprietà, adia-
cenza, pertinenza, accesso e regresso, fisso ed infisso, servitù attiva e passiva i-
nerente, con le servitù per le reti tecnologiche interrato nei cortili esclusivi del
fabbricato bi-familiare, servitù costituite per destinazione del padre di famiglia e
ben note alla parte acquirente.

Avvertenze ulteriori:

- il funzionamento e la conformità alle norme vigenti degli impianti dovranno essere verificati a cura dell'acquirente, atteso che non è stata eseguita alcuna verifica specialistica in tal senso;
- non sono stati effettuati rilievi topografici e dei confini, per cui lo stato di fatto dei confini stessi può essere difforme dalle risultanze catastali;
- non sono state svolte verifiche strutturali, indagini ambientali, geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali;
- non possono essere escluse altre difformità oltre a quelle indicate nella presente relazione, per la regolarizzazione delle quali sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato legittimo; al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere a carico dell'acquirente;
- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- non è altresì possibile escludere la sussistenza di eventuali contenziosi in essere relativamente agli immobili in oggetto.

Di tali circostanze è stato forfettariamente tenuto conto nella valutazione che segue, atteso che trattasi di vendita dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, in ambito di procedura esecutiva.

Di tali circostanze è stato forfettariamente tenuto conto nella valutazione che segue.

6. PRECEDENTI e ATTUALI PROPRIETARI ante ventennio:

come rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e da visure ipotecarie al 07/04/2025

Intestazione ante ventennio e all'attualità:

Proprieta' 1/1
 DATI DERIVANTI DA Atto del 25/03/2004 Pubblico ufficiale MERLO PAOLO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 85521 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2181.1/2004 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 05/04/2004 TRASCRIZIONE del 01/04/2004 - Registro Particolare 2181 Registro Generale 3529:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso il preposto ufficio tecnico del Comune di Rovigo, lo stesso ufficio tecnico ha individuato le pratiche sotto-riportate:

P.G. N. 26990 DEL 02/08/2002 U.T. 1106

C.E. N. 52 del 05/02/2003 per costruzione fabbricato residenziale

P.G. N. 26358 DEL 10/06/2003 U.T. 788

C.E. N. 388 del 30/10/2003 variante alla C.E. n.52/03 per costruzione fabbricato residenziale

D.I.A. P.G. U.T. 1473 prot. 51494 del 30/10/2003

AGIBILITA' richiesta 09/01/2004 rilasciato prot. 1109 del 19/01/2004

7.1 Conformità edilizia:

Dall'analisi dei documenti prodotti dall' U.T.Com.le di ROVIGO, dagli elaborati grafici l'immobile in oggetto risulta correttamente rappresentato, sostanzialmente in conformità con l'ultima pratica inviata allo scrivente dall' U.T.Com.le prodotta per l'immobile.

Si evidenzia che nel lato posto a sud insiste tettoia in legno in aderenza al fabbricato con copertura mobile in pvc, dimensioni circa m.4,00 x m.6,00. Dai documenti prodotti dall'U.T.Com.le non è emersa alcuna pratica autorizzativa per la tettoia, ai sensi dell'art.91 c.5 L.5 del R.E.C. la stessa risulta con caratteristiche diverse da quelle riportate nello stesso regolamento.

Pertanto la stessa sarà da rimuovere.

Sarà da verificare a cura del futuro acquirente con lo stesso ufficio tecnico, le eventuali caratteristiche da rispettare.

Costi presunti ed indicativi per la rimozione € 2.000,00.

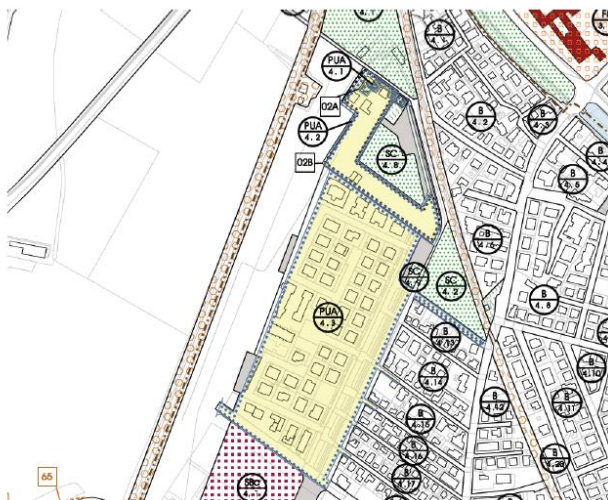
Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di diverse pratiche non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alle eventuali variazioni del bene in oggetto/ sanabilità/regolarizzazione che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le. del Comune di Rovigo. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alle pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

La parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;

7.1 PRG: come da indicazioni del preposto U.T. Com.le

Art.7 interventi soggetti a P.U.A.



Descrizione: **abitazione**

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è una porzione di casa bifamiliare posta al piano terra e primo, dalla planimetria risulta composta da entrata sull'ampia zona giorno dotata di camino funzionante, cucina abitabile, bagno e ripostiglio.

Al piano primo è dislocata la prima camera da letto matrimoniale, una seconda camera da letto singola, un bagno finestrato di generose dimensioni ed una ulteriore camera singola al momento adibita a cabina armadio. A circondare l'abitazione è presente un giardino privato.

L'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione con finiture di pregio, pavimentazioni, rivestimenti ricercati, tinteggiatura uniforme e regolare. Porte in legno e serramenti in pvc con scuri. Gli impianti risultano apparentemente a norma, dotato di impianto di climatizzazione e caldaia posta all'esterno sul lato sud (vedasi foto allegate).

All'unità in oggetto spetta cortile esclusivo su tre lati recintato con cancello pedonale e carraio.

Tettoia in legno posta a sud da rimuovere.

Tabella superfici

		Mq. catastali	coeff	Mq. equivalenti
corpo A	appartamento	174	1	174

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato edificato nell'anno 2003-2004.

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

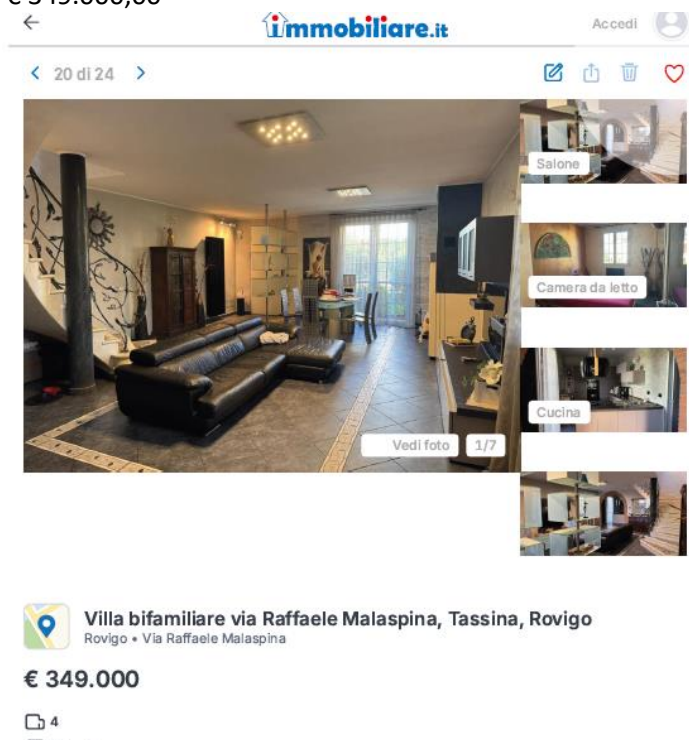
- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (quartiere Tassina Rovigo)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (medie)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anni 2004);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (ottimo);
- la superficie (immobile con superfici buone per le richieste medie);

- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitazione);
- la dotazione degli impianti tecnologici (presenti apparentemente a norma);
- il grado delle finiture (ricercate);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (media);

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, posizione e funzionalità media, con finiture ricercate, si ritiene di applicare il valore sotto riportato, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando i valori medi a cui risultano posti in vendita immobili simili a Rovigo. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie.

Dalla ricerca è emerso che lo stesso immobile è posto in vendita sia sul sito di "Immobiliare.it che Attico.it", al prezzo è di € 349.000,00

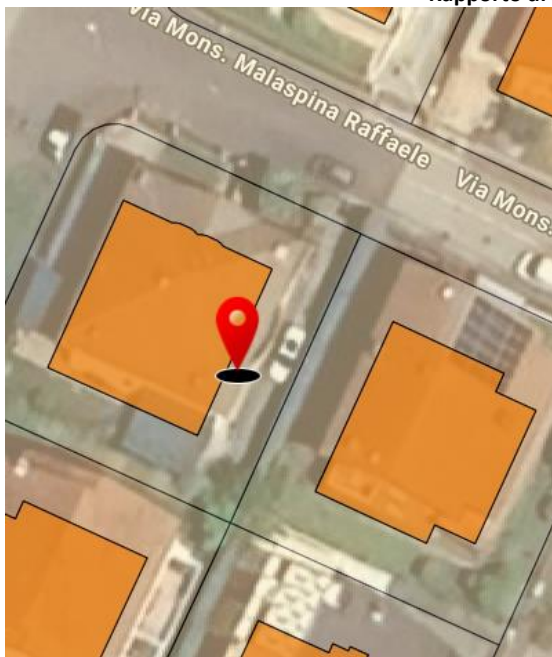


Ne è derivato un valore a mq di

		Superficie	
imm.it	€ 349.000	mq.180	€/mq 1938,889

Il sottoscritto CTU ha verificato a titolo di confronto anche altre abitazioni in vendita con le caratteristiche dell'immobile in oggetto e il valore dato a mq risulta in linea con quello applicato dal sito di vendita.

Inoltre il sottoscritto CTU ha confrontato il valore anche con quello indicato nel sito dell'A.D.E. "O.M.I." dove per "abitazioni civili stato ottimo" propone un valore di € 1.600/2.000 in linea con quanto applicato al valore indicato nella proposta di vendita.



Immobile

Catasto

OMI

Comune

Sezione censuaria

Posizione

Street view

Icona

Condividi

Valori OMI 2025/2

Comune ROVIGO

Zona OMI C2/Semicentrale/CENTRO CITTADINO E QUARTIERI - COMMENDA, SAN BORTOLO, SAN PIO X

Prezzo (€/mq)

Reddito (€/mq x mese)

Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.200
Abitazioni civili	Ottimo	1.600	2.000
Abitazioni civili	Scadente	600	900
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	900
Box	Normale	800	1.100
Laboratori	Normale	600	850
Magazzini	Normale	570	830
Negozi	Normale	600	1.050
Uffici	Normale	700	1.100
Uffici strutturati	Ottimo	1.100	1.550
Ville e villini	Normale	1.300	1.800

Pertanto il sottoscritto CTU ha ritenuto che il valore complessivo sia pari ad euro **349.000,00**

La superficie riportata è stata ricavata dalle misure delle VISURE CATASTALI che non sono state verificate sul posto. La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia del bene; agenzie imm.rri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

Corpo: A - Categoria: Abitazione

Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro 349.000,00

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%) **€ - 52.350,00**

Spese rimozione tettoia **€ - 2.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 294.650,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 295.000,00**

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 07/04/2026
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 22/04/2026

L'esperto alla stima

Ing. Fabio ROSSI

(documento firmato digitalmente)