# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMAHA SPV SRL**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **48/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2026

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

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE
## Lotto 002 - Ufficio con posto auto scoperto

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Eraldo Ferrari
**Codice fiscale:** FRRLRL59H21L939J
**Partita IVA:** 00585840291
**Studio in:** V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
**Telefono:** 0425411243
REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI
:
**Email:** luigieraldoferrari@gmail.com
**Pec:** luigieraldo.ferrari@geopec.it



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Porta Adige, 56/B - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 002 - Ufficio con posto auto scoperto

**Corpo:** A - Ufficio e Posto Auto scoperto
**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]
- [redacted] - Propr. per 1/1;

*** foglio 12, particella 222, subalterno 36**, scheda catastale In atti dal 28/01/2010, indirizzo Viale Porta Adige, 56/B, piano T-1, comune Sez. BP, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 Vani, superficie 72 mq, rendita € 929,62

*** foglio 12, particella 222, subalterno 22**, scheda catastale In atti dal 25/09/2002;, indirizzo Via Porta Adige, 56/B, piano T, comune Sez. BP, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 23.55

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Porta Adige, 56/B - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 002 - Ufficio con posto auto scoperto

**Corpo:** A - Ufficio e Posto Auto scoperto
**Possesso:** Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2023 registrato per l'importo di Euro 4.320,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a ROVIGO il 22/11/2023 ai nn.T5Y23T004072000YGTipologia contratto: 6 anni , scadenza 30/11/2029

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale Porta Adige, 56/B - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 002 - Ufficio con posto auto scoperto

**Corpo:** A - Ufficio e Posto Auto scoperto
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Porta Adige, 56/B - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 002 - Ufficio con posto auto scoperto

**Corpo:** A - Ufficio e Posto Auto scoperto
**Creditori Iscritti:** BANCA PATAVINA - CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, [redacted], OMAHA SPV SRL



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

**5 Comproprietari**

.

**Beni:** Viale Porta Adige, 56/B - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 002 - Ufficio con posto auto scoperto

**Corpo:** A - Ufficio e Posto Auto scoperto

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Viale Porta Adige, 56/B - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 002 - Ufficio con posto auto scoperto

**Corpo:** A - Ufficio e Posto Auto scoperto
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale Porta Adige, 56/B - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 002 - Ufficio con posto auto scoperto

**Corpo:** A - Ufficio e Posto Auto scoperto
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Viale Porta Adige, 56/B - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 002 - Ufficio con posto auto scoperto
**Valore complessivo intero:** **€. 60.000,00**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr 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 potr 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



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indiche la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominali 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 medesime, 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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. 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 risparmi energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominali ( 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 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 e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipocatastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazione del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospese solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesime parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del temine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato,autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

Beni in **Rovigo (RO)**
Località/Frazione
Viale Porta Adige, 56/B

## Lotto: 002 - Ufficio con posto auto scoperto

**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:**
Ufficio su di un capannone ad uso artigianale con uffici, magazzini e posti auto scoperti si fronte strada.
Unità immobiliare della consistenza catastale di vani quattro, costituito da due ampi locali e posto auto scoperto di metri quadrati dodici su fronte strada;




**Identificativo corpo: A - Ufficio e Posto Auto scoperto.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Viale Porta Adige, 56/B**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà** [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Comune di ROVIGO – Sez. di Boara Polesine
**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione:
- [redacted] - Propr. per 1/1;



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

*** foglio 12, particella 222, subalterno 36**, scheda catastale In atti dal 28/01/2010, indirizzo Viale Porta Adige, 56/B, piano T-1, comune Sez. BP, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 Vani, superficie 72 mq, rendita € 929,62;

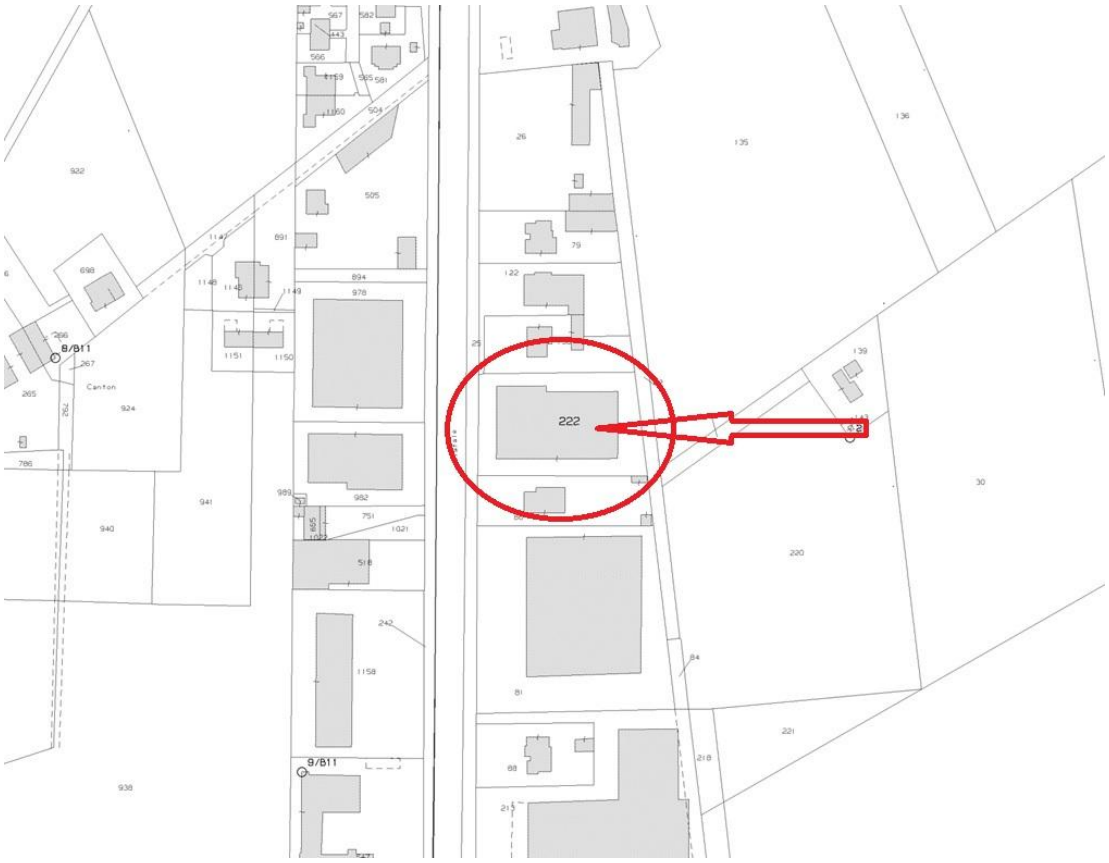
Derivante da: Variazione toponomastica del 11/01/2019;
Confini: A nord e a Est altra UIU a destinazione ufficio ragioni propr. sub. 37; a sud vuoto su BCNC area cortiliva sub. 23 ; a ovest con BCNC sub 24 ingresso comune.

*** foglio 12, particella 222, subalterno 22**, scheda catastale In atti dal 25/09/2002;, indirizzo Via Porta Adige, 56/B, piano T, comune Sez. BP, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 23.55;

Derivante da: Variazione toponomastica del 11/01/2019;
Confini: A nord Posto Auto scoperto ragioni propr. sub. 21; a est, sud e a ovest BCNC sub. 23 corte comune.-

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

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**



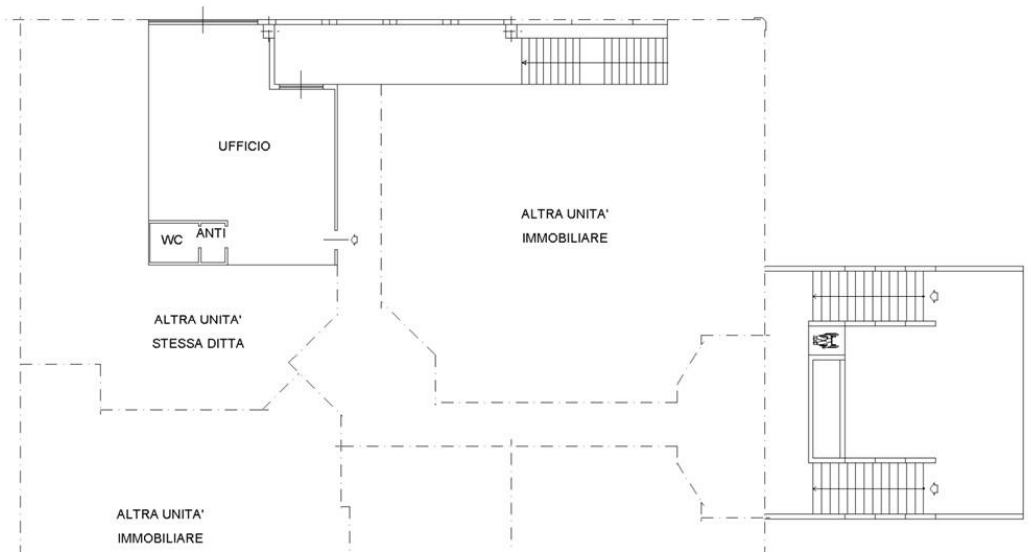

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – C.ne di Rovigo Sez. di Boara P. Fg 12 mn 222



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

PIANO PRIMO

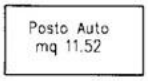
h = 3,00



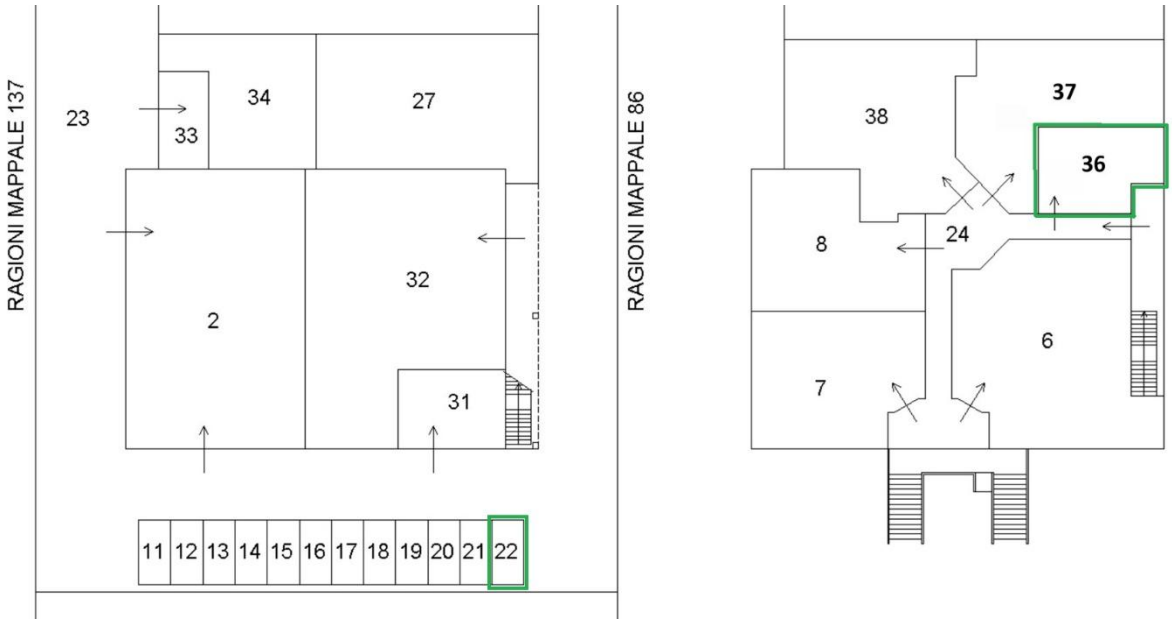

**Ufficio Sub. 36**

PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:200




**Posto auto sub. 22**




**ELABORATO PLANIMETRICO**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il numero del subalterno indicato sull'EP depositato al catasto risulta invertito.

L'elaborato riportato è stato corretto dal sottoscritto CTU.-



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Ufficio su di un capannone ad uso artigianale con uffici, magazzini e posti auto scoperti si fronte strada. Unità immobiliare della consistenza catastale di vani quattro, costituito da due ampi locali e posto auto scoperto di metri quadrati dodici su fronte strada;

**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2023 registrato per l'importo di Euro 4.320,00 con cadenza annuale.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .
Registrato a ROVIGO il 22/11/2023 ai nn.T5Y23T004072000YG
Tipologia contratto: 6 anni , scadenza 30/11/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

## 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 conosciute

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA PATAVINA - CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO SOCIETA' COOPERATIVA contro [redacted]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 210.000,00;
Importo capitale: € 105.000,00 ;
A rogito di Notaio MORENA GIOVANNA in data 24/05/2022 ai nn. 22444/19469;
Iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/05/2022 ai nn. 4402/684

- Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [redacted]

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
Importo ipoteca: € 487002,92;
Importo capitale: € 243.501,46 ;
A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 24/03/2025 ai nn. 4674/11925; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 25/03/2025 ai nn. 2421/351

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted];

Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;
Importo ipoteca: € 40.000,00;
Importo capitale: € 18.637,45 ;
A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 29/01/2025 ai nn. 1270; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/05/2025 ai nn. 4591/694

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMAHA SPV SRL contro [redacted]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 19/02/2026 ai nn. 388 iscritto/trascritto a Rovigo in data 18/03/2026 ai nn. 2270/1685;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Non conosciute.



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non conosciute.
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**
**Millesimi di proprietà:** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted]; dal 16/11/2005 al 27/12/2018 . In forza di Atto di acquisto - a rogito di Notaio ROLLO GIGINO, in data 16/11/2005, ai nn. 62725/10565; trascritto a Rovigo, in data 01/12/2005, ai nn. 13287/7320.

**Titolare/Proprietario:** - [redacted]; dal 23/12/2010 al 27/12/2018 . In forza di Trasformazione di società - a rogito di Notaio CASSANO NICOLA, in data 23/12/2010, ai nn. 182488/42245; trascritto a Rovigo, in data 28/01/2011, ai nn. 1158/817.

**Titolare/Proprietario:** - [redacted] dal 27/12/2018 al 24/05/2022 . In forza di Atto di scissione - a rogito di Notaio CASSANO NICOLA, in data 27/12/2018, ai nn. 193344/49100; trascritto a Rovigo, in data 24/01/2019, ai nn. 816/609.

**Titolare/Proprietario:** - [redacted] - Propr. per 1/1; dal 24/05/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di acquisto - a rogito di Notaio GIOVANNA MORENA, in data 24/05/2022, ai nn. 22443/19468; trascritto a Rovigo, in data 26/05/2022, ai nn. 4401/3188.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 491 del 26/09/2001 P.G. 14574 - U.T. 719;**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un capannone con magazzini ed uffici al servizio dell'attività artigianale.-
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/05/2001 al n. di prot. 14574
Rilascio in data 26/09/2001 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 439 del 01/10/2002 P.G. 20577 - U.T. 838;
Intestazione: [redacted]



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

Per lavori: Variante non essenziale a Sanatoria L.R. 61/85 Alla Concessione Edilizia n. 491/01 U.T. 719/01;
Oggetto: variante
Presentazione in data 14/06/2002 al n. di prot. 20577
Rilascio in data al n. di prot.

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attivita' (D.I.A.) n. 627 del 09/05/2003**
Intestazione: [redacted]
Per lavori: Nuova distribuzione dei locali interni negli uffici U3 e U4 posti al piano primo.-
Oggetto: variante
Presentazione in data 09/05/2003 al n. di prot. 20693
Abitabilità/agibilità in data 27/06/2003 al n. di prot. 25485

Numero pratica: **Permesso di Costruire n. 152 del 24/06/2009 U.T. n. 1194**
Intestazione: [redacted]
Per lavori: Ristrutturazione con creazione di due unità immobiliari.
Presentazione in data 17/10/2008 al n. di prot. 10426
Rilascio in data 24/06/2009 al n. di prot.

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Uffici e studi privati [A10]**

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

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;**

Con nota Prot. n. 33442/26 dell'U.O. Accesso atti comunale si comunica che da verifiche effettuate presso l'Archivio Comunale, il fascicolo cartaceo della pratica edilizia denominata UT_2002_0838 non è stato reperito agli atti, come da comunicazione del Servizio archivistico del 08.05.2026.
A ogni modo, si indicano di seguito gli estremi della pratica edilizia sopra citata, come riportati nel registro dataceo delle pratiche edilizie de 2002, conservato agli atti dell'ufficio:
UT_2002_0838, intestato a [redacted], recante domanda PG 20577 del 14.06.2002 con provvedimento del 01.10.2002 e avente a oggetto "Variante a C.E. n. 491/01 UT 719/01 per costruzione capannone artigianale in Viale Porta Adige". (IN ALLEGATO)
Si precisa comunque che la suddetta pratica edilizia è stata superata dalla D.I.A .627 del 09/05/2003 e dal PDC n. 152 del 24/06/2009.-

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Uffici e studi privati [A10]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | D - Produttiva di completamento |

**Note sulla conformità:**



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - Ufficio e Posto Auto scoperto**

Ufficio su di un capannone ad uso artigianale con uffici, magazzini e posti auto scoperti sul fronte strada. Sito in Viale Porta Adige, a circa due km dal centro capoluogo e a poca distanza dal casello autostradale. Unità immobiliare della consistenza catastale di vani quattro, costituito da un unico locale a destinazione ufficio di circa 72,00 metri quadrati con servizio igienico ed anti wc; illuminato da finestratura a tutta parete al quale si accede da un ampio corridoio in comune con le altre UIU insistenti sullo stesso piano, con posto auto scoperto di 12 metri quadrati sul fronte strada.
Portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramento di finestra in alluminio con vetrocamera. Il tutto si presenta in discrete condiziono d'uso e manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **84,00**
E' posto al piano: Primo
L'edificio è stato costruito nel: 2001
L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 56 di Viale Porta Adige; ha un'altezza utile interna di circa m. ml.3.00
L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**
**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Note | Conformità da accertare. |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Ventilconvettori |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | Conformità da accertare. |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie prin-cipale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

La superficie commerciale si basa sulla pre-liminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiari sono i rapporti tra i prezzi delle superficie secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assolta e della qualità conferita all'immobile, ol-tre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato. SUPERFICIE DEL BENE La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice del-la Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La de-terminazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondari e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio de-nominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per desti-nazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione princ., 80%; veranda non abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superi-ore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono ac-cessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%; Superfici rilevate da elaborati grafici.-

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| UFFICIO (sub 36) | superf. esterna lorda | 72,00 | 1,00 | 72,00 |
| Posto auto scoperto (sub 22) | superf. esterna lorda | 12,00 | 0,50 | 6,00 |
| | | **84,00** | | **78,00** |



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle com-pravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell'immobile in oggetto non sono dis-ponibili immobili simili recentemente rogitati o proposti in vendita tali da poter essere uti-lizzati come comparabili ai fini della stima.
Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Marchet Comaprarison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.
Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giu-dizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica , determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statis-tiche delle agenzia immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscen-za personale del mercato immobiliare. Da indagine di mercato, considerando la tipologia im-mobiliare ed edilizia, la localizzazione, la destinazione, l'epoca di costruzione, la struttura, i serramenti interni ed esterni, il grado di rifinitura, viste le condizioni d'uso e manutenzione in cui si presenta l'appartamento oggetto di valutazione, si determina un valore unitario di mercato pari a €./mq 900.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;
Ufficio tecnico di Rovigo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore; Siti internet specializzati;;
Altre fonti di informazione: Esperienza professionale;.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A - Ufficio e Posto Auto scoperto. Uffici e studi privati [A10]**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.200,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| UFFICIO (sub 36) | 72,00 | € 900,00 | € 64.800,00 |
| Posto auto scoperto (sub 22) | 6,00 | € 900,00 | € 5.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 70.200,00 |
| **Valore Finale** | | | **€ 70.200,00** |
| Valore corpo | | | € 70.200,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 70.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 70.200,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| A - Ufficio e Posto Auto scoperto | Uffici e studi privati [A10] | 78,00 | € 70.200,00 | € 70.200,00 |



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a

**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% ) | € 10.530,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato a | **€ 59.670,00** |

**€. 60.000,00**

(diconsi euro Sessantamila/00)

Data generazione:07-08-2026
Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. –

L'Esperto alla stima
**Geom. Luigi Eraldo Ferrari**
REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI
(firmato digitalmente)

**Allegati**
1) Documentazione catastale;
2) Documentazione fotografica;
3) Documentazione ipotecaria;
4) Documentazione edilizia;
5) Titolo di Provenienza;



Firmato Da: LUIGI ERALDO FERRARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ad8fecc4ddb106f2646bb7bba221d5a