

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **PRISMA SPV S.R.L.**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep n. 117/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16 GENNAIO 2026 ORE 11:00
Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ROSSANA MARCADELLA**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**



LOTTO UNICO
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO AL P.T CON ANNESSI SU QUADRIFAMILIARE
IN LOCALITA' BOSCOFONDI n. 8/A, PETTORAZZA GRIMANI (RO)

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**

Appartamento da ristrutturare allo stato attuale NON abitabile, posto al piano terra di mq. catastali 50, con annessi sul retro e piccolo scoperto esclusivo, il tutto in palazzina quadrifamiliare in zona periferica località Boscofondi civico 8/A in Comune di Pettorazza Grimani.

All'unità spettano inoltre la quota di $\frac{1}{4}$ del vano scala e $\frac{1}{8}$ dello stradello di accesso.

Corpo: A

Quota di 1/1 piena proprietà

Categoria: appartamento A/4

Catasto FABBRICATI

Comune di PETTORAZZA GRIMANI

Foglio 11 mappale 49 sub 2 graffato con mappale 56

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Totale: 5m² Totale escluse aree scoperte: 50 m², Indirizzo: LOCALITA' BOSCOFONDI n. 8/A Piano T, Classamento: Rendita: Euro 136,34

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di PETTORAZZA GRIMANI

Foglio 11 mappale 56 ente urbano di mq. 194

Area annessa di pertinenza

Confini CORPO A

nord mappale 86; est mappale mappale 79; sud mappale 57 e 58; ovest mappale 49 vano scale e altra unità

Quota di 1/4 di spettanza sull'area coperta e scoperta e sul vano scala comune a tutti i fabbricati censita al catasto:

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di PETTORAZZA GRIMANI

Foglio 11 mappale 49 ente urbano di mq. 113

Quota di 1/8 di spettanza sulla striscia di terra adibita a strada privata censita al catasto:

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di PETTORAZZA GRIMANI

Foglio 11 mappale 58 ente urbano di mq. 82

2. **Stato di possesso: LIBERO**

Come da sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, l'immobile risulta libero e da ristrutturare. Allo stato attuale lo stesso non risulta abitabile se non a seguito di lavori di straordinaria manutenzione



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 117/2025*

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

3. Prezzo di valutazione della quota di piena proprietà

Appartamento da ristrutturare allo stato attuale NON abitabile, posto al piano terra di mq. catastali 50, con annessi sul retro e piccolo scoperto esclusivo, il tutto in palazzina quadrifamiliare in zona periferica località Boscofondi civico 8/A in Comune di Pettorazza Grimani.

All'unità spettano inoltre la quota di $\frac{1}{4}$ del vano scala e $\frac{1}{8}$ dello stradello di accesso.

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 24.200,00

Valore che si arrotonda ad euro: € 24.000,00



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 staggiti 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 redige 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima 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 insolute (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 obbligazioni 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 precedente; 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 precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunicata 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 PETTORAZZA GRIMANI
LOCALITA' BOSCOFONDI n. 8/A Piano T

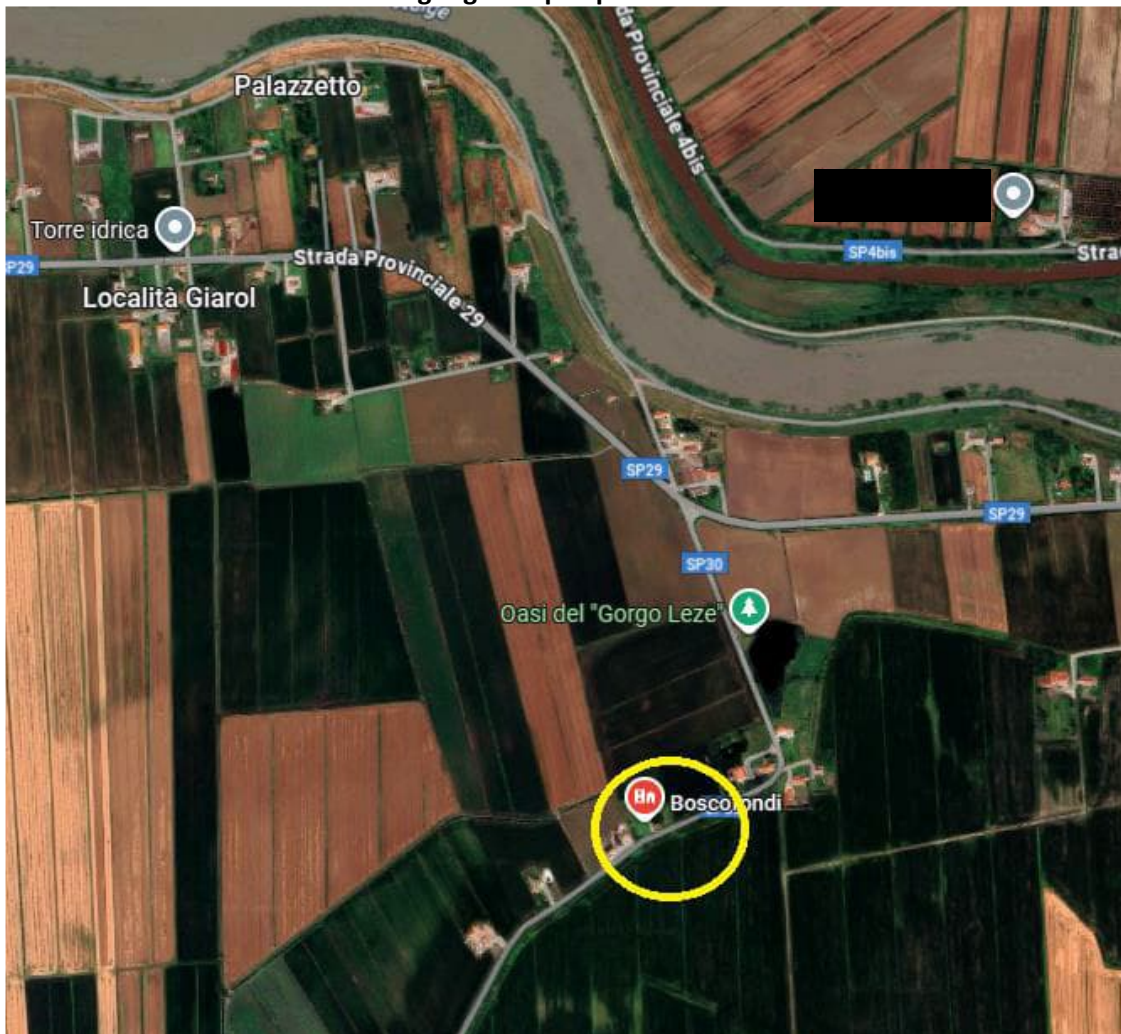
Lotto: unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota 1/1 di piena proprietà: Appartamento da ristrutturare allo stato attuale NON abitabile, posto al piano terra di mq. catastali 50, con annessi sul retro e piccolo scoperto esclusivo, il tutto in palazzina quadrifamiliare in zona periferica località Boscofondi civico 8/A in Comune di Pettorazza Grimani.

Competono inoltre le quote di 1/4 sull'area coperta e scoperta del fabbricato e sul vano scala, e la quota di 1/8 sullo stradello comune.

Estratto da google maps riprodotto non in scala



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



Identificativo corpo: A

Appartamento con annessi al piano terra, LOCALITA' BOSCOFONDI n. 8/A, Pettorazza Grimani
Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1

Identificazione catastale:

Intestazione:



Proprieta' 1/1 in regime di

Corpo: A

Catasto FABBRICATI

Comune di PETTORAZZA GRIMANI

Foglio 11 mappale 49 sub 2 graffato con mappale 56

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Totale: 50 m² Totale escluse aree scoperte:

Indirizzo: LOCALITA' BOSCOFONDI n. 8/A Piano T, Classamento: Rendita: Euro 136,34

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2014 Pratica n. RO0077576 in atti dal 25/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27901.1/2014)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/06/2003 Pratica n. 70034 in atti dal 19/06/2003 (n. 6631.1/2003)



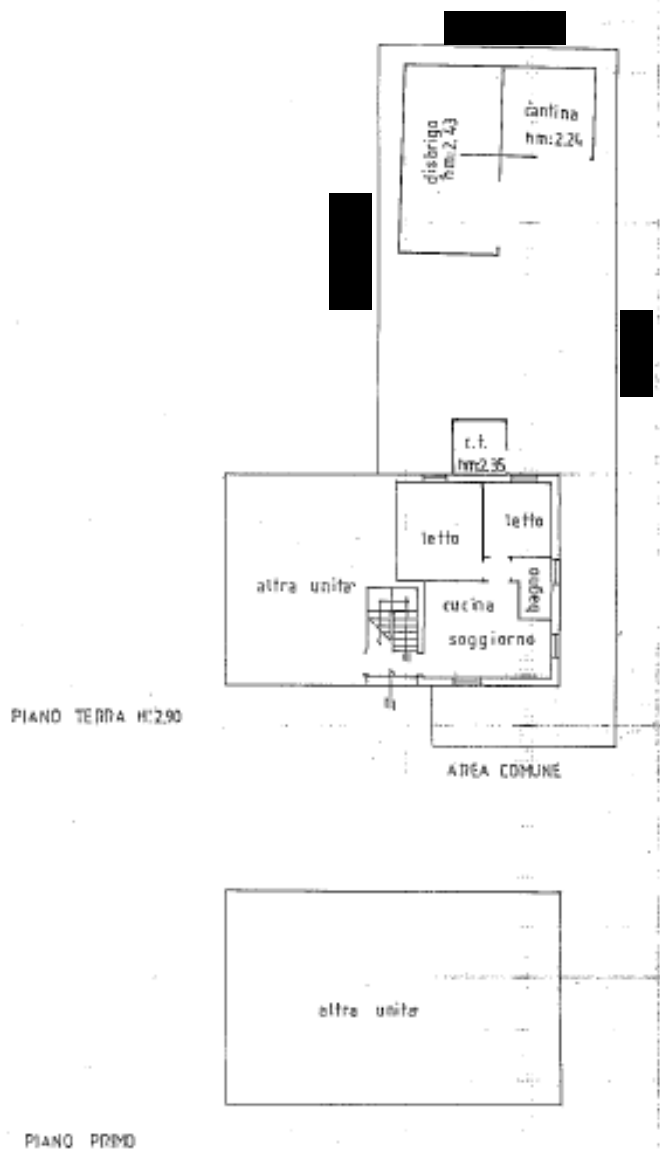
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/06/1996 Pratica n. 143477 in atti dal 14/11/2000 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 5362.1/1996)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 15/07/1986 in atti dal 29/08/1997 AMPLIAMENTO (n. 80.1/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Categoria: area di enti urbani e promiscui
Catasto TERRENI
Comune di PETTORAZZA GRIMANI
Foglio 11 mappale 56 ente urbano di mq. 194
Area annessa di pertinenza

Confini CORPO A

nord mappale 86; est mappale mappale 79; sud mappale 57 e 58; ovest mappale 49
vano scale e altra unità

Planimetria mappale 49 sub 2 § 56 non rappresentata in scala



All'appartamento spettano inoltre.

Quota di 1/4 di spettanza sull'area coperta e scoperta e sul vano scala comune a tutti i fabbricati censita al catasto:

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di PETTORAZZA GRIMANI

Foglio 11 mappale 49 ente urbano di mq. 113

Quota di 1/8 di spettanza sulla striscia di terra adibita a strada privata censita al catasto:

Categoria: area di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di PETTORAZZA GRIMANI

Foglio 11 mappale 58 ente urbano di mq. 82



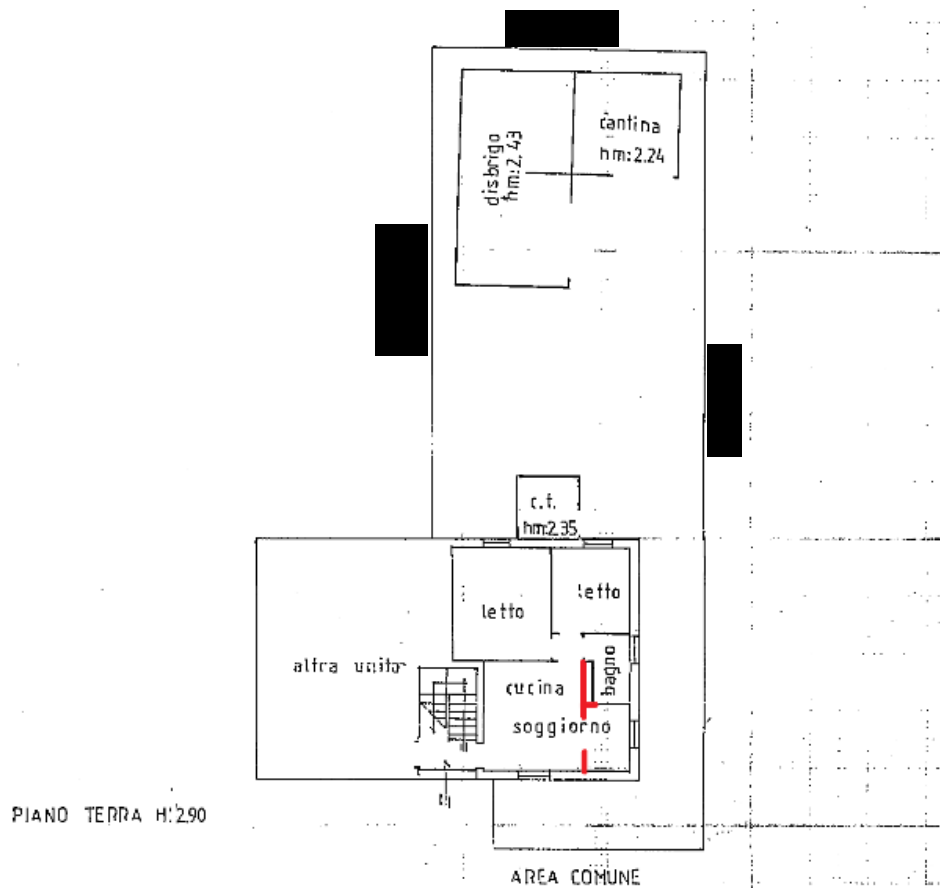
Conformità catastale: NON conforme

L'immobile in oggetto risulta correttamente rappresentato in Catasto, sostanzialmente in conformità per quanto riguarda il perimetro dell'unità, piccole difformità sulla disposizione interna dei vani

- Risulta realizzata parete divisoria tra la zona giorno e angolo cottura



- realizzato piccolo ampliamento del bagno con lo spostamento della tramezza



Sarà da predisporre e presentare a cura del futuro acquirente planimetria catastale aggiornata come da stato dei luoghi.

Presentazione planimetria e Docfa costi presunti **euro 500,00.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dalla Banca dati dell’ADE territorio, la stessa risultava completamente difforme rispetto all’unità in oggetto; a seguito della visione delle pratiche comunali è risultata essere stata presentata nuova planimetria con condono edilizio L. 47/85.

Il sottoscritto CTU dopo specifiche indagini presso l’ufficio del Territorio, ha provveduto con apposita istanza alla richiesta di allineamento con la planimetria rappresentante l’unità in oggetto, ad oggi inserita correttamente nella banca dati catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quota 1/1 di piena proprietà: Appartamento da ristrutturare allo stato attuale NON abitabile, posto al piano terra di mq. catastali 50, con annessi sul retro e piccolo scoperto esclusivo, il tutto in palazzina quadrifamiliare in zona periferica località Boscofondi civico 8/A in Comune di Pettorazza Grimani.

Competono inoltre le quote di 1/4 sull’area coperta e scoperta del fabbricato e sul vano scala, e la quota di 1/8 sullo stradello comune.

Zona periferica servita da servizi di urbanizzazione primaria



Zone urbanistiche: tipologie agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso:

Come da sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, l'immobile risulta libero e da ristrutturare. Allo stato attuale lo stesso non risulta abitabile se non a seguito di lavori di straordinaria manutenzione

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 117/2025

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

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 **10/12/2025** 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

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 23 febbraio 2007 al numero generale 2246 e al numero particolare 604** atto Notaio Formicola Marzia Tommasina del 16 febbraio 2007 repertorio n. 62646/9383 ed a favore di Banca Per La Casa S.p.a. con sede in Milano C.F. 13263030150, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Tortona 33, per capitale di € 65.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 130.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED]



4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 18 novembre 2011 al numero generale 10413 e al numero particolare 6575** atto Ufficiali Giudiziari Di Rovigo del 2 novembre 2011 repertorio n. 2349/2011 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma C.F. 00348170101, a carico di [REDACTED]

- **Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 8 marzo 2013 al numero generale 1883 e al numero particolare 1138** atto Ufficiali Giudiziari Di Rovigo del 19 febbraio 2013 repertorio n. 290/2013 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma C.F. 00348170101, a carico di [REDACTED]

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 10 maggio 2013 ai nn. 3538/2236 di rettifica

- **Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 10 maggio 2013 al numero generale 3538 e al numero particolare 2236** atto Ufficiali Giudiziari Di Rovigo del 19 febbraio 2013 repertorio n. 290/2013 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma C.F. 00348170101, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà su NCT Foglio 11 Particella 58,

- In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Rovigo il 8 marzo 2013 al numero generale 1883 e al numero particolare 1138 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

Il Quadro "D" riporta: " *La presente nota volta a rettificare l'errore materiale presente nella nota di trascrizione 8/3/2013, n. 1883 di registro generale e n. 1138 di registro particolare, ove si indicava la quota di proprietà di 1/1, anziché di 1/8.*"

- **Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 5 agosto 2025 al numero generale 7048 e al numero particolare 5192** atto Ufficiale Giudiziario di Rovigo del 26 luglio 2025 repertorio n. 2016/2025 e a favore di Prisma Spv S.r.l. con sede in Roma C.F. 05028250263 a carico di [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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 **10/12/2025**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattasi di fabbricato da ristrutturare che necessita di opere di manutenzione straordinaria. Allo stato attuale non abitabile

Impianti vetusti / mancanti



6. PRECEDENTI e ATTUALI PROPRIETARI ante ventennio:

come rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e da visure ipotecarie aggiornate al 10/12/2025

Dal 16 febbraio 2007 ad oggi:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di di piena proprietà in regime di [REDACTED] gli immobili NCEU Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2, graffato con Foglio 11 Particella 56 , per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà in regime di [REDACTED] l'immobile NCT Foglio 11 Particella 58 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Formicola Marzia Tommasina del **16 febbraio 2007** repertorio n. 62645/9382 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 23 febbraio 2007 al numero di registro generale 2245 e numero di registro particolare 1192 da

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di di piena proprietà [REDACTED] degli immobili siti nei comuni di Pettorazza Grimani (RO), Pettorazza Grimani (RO).

A [REDACTED] si è attribuito i diritti pari a 1/1 di di piena proprietà [REDACTED] gli immobili NCEU Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2, graffato con Foglio 11 Particella 56 , NCT Foglio 11 Particella 56 con atto pubblico notarile di divisione del Notaio Dott. Ottaviano Fabbri del 22 marzo 1997 repertorio n. 61893 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 9 aprile 1997 al numero di registro generale 2857 e numero di registro particolare 2095 da comproprietà con [REDACTED]

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà [REDACTED] gli immobili NCEU Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2, graffato con Foglio 11 Particella 56 , NCT Foglio 11 Particella 56 e a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/32 di piena proprietà [REDACTED] per i diritti pari a 1/32 di piena proprietà [REDACTED] l'immobile NCT Foglio 11 Particella 58 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dott. Ottaviano Fabbri del 22 marzo 1997 repertorio n. 61893 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 9 aprile 1997 al numero di registro generale 2856 e numero di registro particolare 2094 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Pettorazza Grimani (RO).

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 12 aprile 1997 ai nn. 2950/2155 di rettifica

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà [REDACTED] gli immobili NCEU Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2, graffato con Foglio 11 Particella 56 , NCT Foglio 11 Particella 56, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/32 di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/32 di piena proprietà bene personale l'immobile NCT Foglio 11 Particella 58 sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Dott. Ottaviano Fabbri del 22 marzo 1997 repertorio n. 61893 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare



di Rovigo in data 12 aprile 1997 al numero di registro generale 2950 e numero di registro particolare 2155 da [redacted] per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Pettorazza Grimani (RO)

A [redacted] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2, NCEU Foglio 11 Particella 56, NCT Foglio 11 Particella 56, NCT Foglio 11 Particella 58, NCT Foglio 11 Particella 49 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del Notaio Ufficio Del Registro del 25 marzo 1997 repertorio n. 10/383 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14 maggio 1997 al numero di registro generale 3743 e numero di registro particolare 2677 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data [redacted] degli immobili siti nei comuni di Pettorazza Grimani (RO),

7. PRATICHE EDILIZIE:

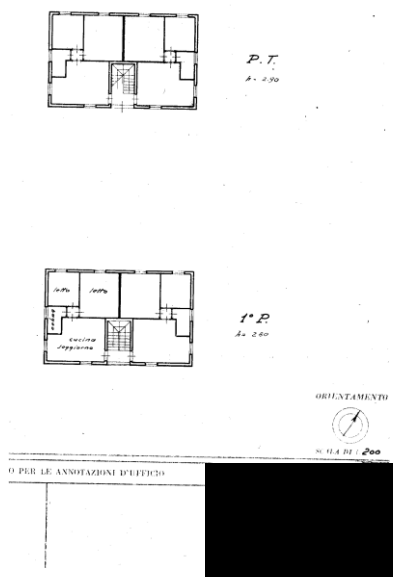
Dalla ricerche effettuate presso il preposto ufficio tecnico di Canda, lo stesso ufficio tecnico ha individuato le pratiche sotto-riportate:

Prot Par 0004250 del 30-09-2025 – a nome di [redacted]

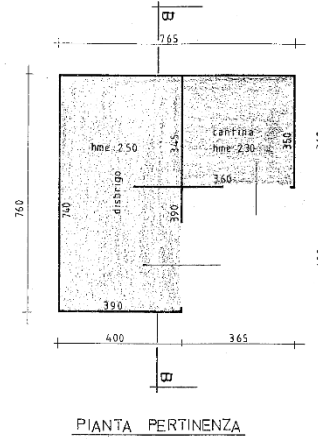
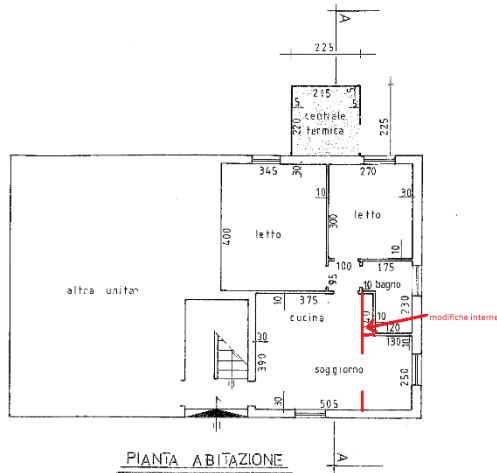
Realizzazione di un piano di comparto ad uso residenziale
 Concessione a sanatoria per la realizzazione di opere realizzate in assenza di concessione edilizia, trattasi di annessi esterni posti a nord e di centrale termica a ridosso dell’abitazione.
 Si evidenzia che nel condono era stato inserito altro fabbricato ad uso garage non oggetto di successiva vendita all’esecutato.

7.1 Conformità edilizia:

Dall’analisi dei documenti prodotti dal U.T.Com.le, dagli elaborati grafici l’immobile in oggetto risulta rappresentato sostanzialmente come dai luoghi per gli annessi condonati.
 Dall’esame delle pratiche edilizie rilasciate dall’ufficio tecnico del comune di Pettorazza Grimani non risulta nessuna pratica da cui si evinca la data e la pratica iniziale di costruzione del fabbricato.
 Dalla lettura degli atti di provenienza il fabbricato risulta edificato ante 67, la planimetria catastale di impianto riporta data 1954



La stessa risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi se non per piccole difformità nell'ampliamento del vano bagno e nella realizzazione di una parete divisoria tra angolo cottura e pranzo.



Le difformità possono essere sanate con l'applicazione del DPR 380/01, trattandosi di difformità che non comportano aumento di volume o di superfici. Per la regolarizzazione si prevedono costi totali indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **2.500 euro**.

Si informa la parte aggiudicataria che 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

Si precisa che il conteggio sopra riportato è indicativo e presunto e potrebbe essere modificato in sede di presentazione della pratica edilizia e di eventuali lavori da apportare.

Il sottoscritto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate in base a variazioni normative e devono essere preventivamente accertate dal futuro acquirente.

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA** la conformità edilizia

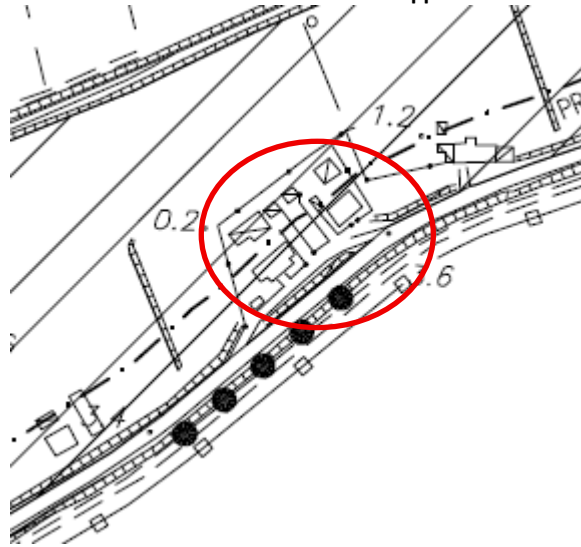
Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

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

-  ZONA E2 - Di valore agricolo produttivo Art. 24.1
-  FASCIA DI RISPETTO STRADALE Art. 29





Descrizione: **corpi** di cui al punto **A e B**

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è posto al piano terra dalla planimetria risulta composto da locale open-space con ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno e 2 letto.

L'immobile risulta in basso stato manutentivo da ristrutturare e non abitabile allo stato attuale.

Impianti vetusti o mancanti, non rispettosi delle normative vigenti. Finiture tipiche degli anni 50/60.

Gli annessi esterni risultano concessionati con CE a sanatoria, ma sono vetusti e con parti in eternit.

All'unità spetta piccolo cortile esclusivo recintato con rete metallica e con cancello pedonale. Non è presente passaggio carraio.

Tabella superfici

		Mq. catastali	coeff	Mq. equivalenti
corpo A	Appartamento	50	1	50
Corpo A	Annessi	45	1	45

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato edificato a metà degli anni 1950, mai ristrutturato e allo stato attuale non abitabile

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 (area in zona periferica di Pettorazza Grimani)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (scarse)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anni 1954);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (da ristrutturare);
- la superficie (immobile con superfici buone per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);



- la dotazione degli impianti tecnologici (non regolari);
- il grado delle finiture (scarso);
- le tecniche costruttive (murature e opere in laterizio)
- 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, 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 sono ricercati immobili in vendita immobili simili a Pettorazza Grimani in periferia. Non risultano immobili in vendita con caratteristiche simili.

si è inoltre confrontato il valore con le tabelle O.M.I. dell'Osservatorio dell'A.D.E. sui valori degli immobili e per la tipologia dello stesso risulta essere tra €/mq 610/850

Dettagli Riferimento

Immobile: Valori OMI 2025/1

Catasto: Comune: PETTORAZZA GRIMANI

OMI: Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE. LOCALITA' BORGATE (BOTTI BARBARIGHE - FASANA - GIARON - PAPAFAVA)

Comune: Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese)

Sezione censuaria: Saggio annuo (=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	610	850
Box	Normale	265	360
Capannoni industriali	Normale	360	520
Capannoni tipici	Normale	330	465
Laboratori	Normale	315	420
Magazzini	Normale	285	335
Ville e villini	Normale	710	940

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. Dalla ricerca si è rilevata una compravendita dell'appartamento a fianco al piano terra, vendita avvenuto nel 2018

- Repertorio n. 54668 Raccolta n. 14551 **VENDITA** anno duemiladiciotto il giorno ventiquattro del mese di maggio dott. Marco Gava, Notaio in Cavarzere, Registro generale 4533 Registro Particolare 3213 Data di presentazione 01/06/2018 per un prezzo finale di **euro 17.000,00**

il sottoscritto CTU dopo l'analisi delle ricerche di cui sopra e delle condizioni dell'unità ha ritenuto di applicare il valore a mq di **euro 550/mq. per la parte residenziale e di euro 100/mq per gli annessi** tenendo conto che il valore andrà successivamente decurtato con *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%)* il valore finale è da ritenere congruo con gli immobili già venduti nello stesso stabile

Tabella valori

	Superficie equivalente	€/mq	valore
abitazione	50	550	27.500
annessi	45	100	4.500

Per un valore complessivo pari ad euro **32.000,00**



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.ri 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 32.000,00

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%) **€ - 4.800,00**

Spese per regolarizzazioni **€ - 3.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 24.200,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 24.000,00**

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 10/12/2025
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 15/12/2025

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

