

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINN SPV SRL**

contro:



n. Gen. Rep. **87/2025**

data udienza di comparizione parti ex
art. 569 c.p.c. : **28.11.2025 ore 11.45**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

Esperto alla stima:

Geom. **Serena Zerbinati**

Studio in: Via G. Verdi 159 - 45024 Fiesso Umbertiano

Codice fiscale: ZRBSRN74L47D577J - Partita IVA:01147760290

email: zerbinatiserena@libero.it e.c. serena.zerbinati@geopec.it

Telefono e fax: 0425 754545



QUESITO

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 Ediservicesrl (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 Ediservicesrl (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 Ediservicesrl, 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 dell'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 delle 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 informazione 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 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;
- d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la gi 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 fascioletti 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, 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 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 ci 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 spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti e 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 ci 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 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 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 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 nonché 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 di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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'articolo40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985 n.47 ovvero dell'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 alcuni 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 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 verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservicesrl 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 trenta 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 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 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 (**Rovigo**)
Via Don Giovanni Minzoni n.63

Lotto: unico



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento al piano terzo [A2] in Via Don Giovanni Minzoni n.63.

1/1 - Diritto di piena proprietà

Spettante a

prop. per 1/1

Altri proprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All.n.ri 1,2,3)

Comune di Rovigo

Intestazione:

prop. per 1/1

Fg.RO/20 mapp.124 sub.10, Zona Cens.1, Via Don Giovanni Minzoni n.63, p.3, cat.A/2, cl.3, cons.5,5 vani, sup.mq.133, rendita € 582,31

derivante da:

- Variazione toponomastica del 12/07/2018 Pratica n.RO0041542 in atti dal 12/07/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 17786.1/2018).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Rovigo

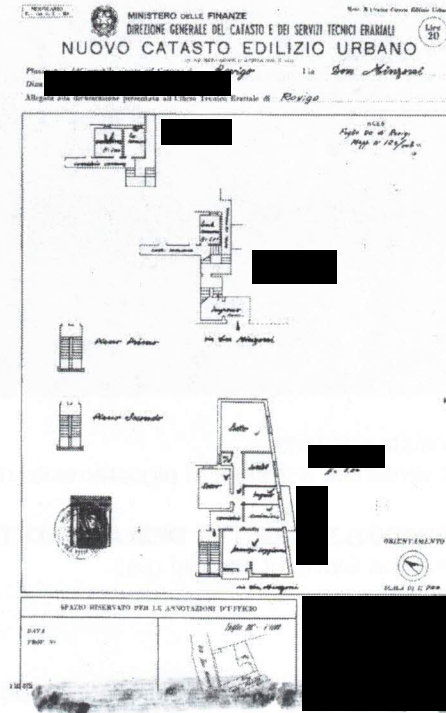
Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

Fg.20, mapp.124, qualità E.U., superficie catastale are 03.80

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 08/07/1976



Confini: per l'intero lotto

N – mappale n.502

E – mappale n.574

S – Via Don Giovanni Minzoni

O - mappale n.506

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale.

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificati dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano terzo, con accessorio adibito a cantina al piano terra, in fabbricato condominiale denominato "Condominio Don Minzoni" ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Don Giovanni Minzoni n.63.

Caratteristiche zona:	centrale
area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Rovigo che dista poche centinaia di metri.
Caratteristiche zone limitrofe:	Non specificato
Importanti centri limitrofi:	Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Non specificato
Principali collegamenti pubblici:	Autobus di linea Km.1,00, S.S.16 Km.1,50, Stazione dei treni Km.1,50 linea ferroviaria Padova-Bologna

3. STATO DI POSSESSO: (all. n.4)

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo in quanto non vi sono regolari contratti di locazione registrati come da comunicazione rilasciata a seguito di accesso atti presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rovigo, Ufficio Territoriale di Rovigo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che non verranno cancellate e che graveranno sull'immobile pignorato:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con verifica del 01.09.2025, effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

4.1.1 Iscrizioni:**- Ipoteca volontaria**

A favore di **VENETO BANCA S.P.A.**

contro [REDACTED] **(DEBITORE IPOTECARIO)** [REDACTED] **(DEBITORE NON DATORE)**

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca €.414.000,00 Importo capitale: €.230.000,00

A rogito Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 25/02/2009 ai nn. 183356/19368 iscritto a Rovigo in data 06/03/2009 ai nn. R.G.2118 – R.P.383

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutata.

- Ipoteca giudiziale

A favore di **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €.70.000,00 Importo capitale: €.40.000,00

A rogito Tribunale di Rovigo in data 26/05/2023 ai nn. 460 iscritto a Rovigo in data 24/04/2024 ai nn. R.G.3397 – R.P.419.

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente ed anche su altri beni, sulla piena proprietà spettante all'esecutata in merito all'unità negoziale n.2.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Servitù di passaggio a favore degli immobili oggetto della presente Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:***4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento

a favore di **FINN SPV S.R.L.**

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI ROVIGO in data 27/05/2025 ai nn.1383 trascritto a Rovigo in data 26/06/2025 ai nn. R.G.5566 – R.P.4094;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all' eseguita.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:***4.3 Misure Penali** dato non conosciuto**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (All. n.6)**

Spese di gestione condominiale:

Si precisa che nelle tabelle dei bilanci inviate dall'amministratore di condominio, e che si allegano alla presente, si deve far riferimento ai dati nel rigo S/A10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 918,36

Spese condominiali scadute ed insolute anno 2023/2024 e 2024/2025 1.813,38

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6.215,71

Millesimi di proprietà: 143,88

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile in quanto privo di ascensore

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: (All. n.7)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] prop. per 1000/1000

dal 03/09/1968 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Romolo Crocco di Rovigo in data 03/09/1968 ai nn.10.163 registrato a Rovigo il 05/09/1968 n.2488 vol.203, trascritto a Rovigo in data 20/09/1968, ai nn. R.G.5810 – R.P.3880.

Con il presente atto l'esecutata acquista la piena proprietà del bene oggi pignorato dal [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.8)

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovigo sono state reperite le pratiche sotto riportate.

Numero pratica: Autorizzazione U.T.1956-1041

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori di costruzione di un fabbricato di n.6 appartamenti e n.3 negozi

Presentata in data 29/10/1956 al prot. 18089 U.T.17

Rilascio in data 04/12/1956 U.T.1956-1041 Prot.18089

Abitabilità del23/10/1957 prot. n.17889 U.T.1957-0207

7.1 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla rappresentazione grafica riportata sugli elaborati dei provvedimenti autorizzativi reperiti presso il Comune di Rovigo.

In particolare risulta:

- La finestra del bagno negli elaborati è identificata come porta finestra
- Vi è la presenza di un locale w.c. non presente negli elaborati
- Il divisorio che nel corridoio divide la zona giorno dalla zona notte non è stato realizzato.
- Lievi discordanze nell'identificazione delle tramezze interne all'unità a delimitazione dei vani.

Per le discordanze sopra evidenziate si prevede, da parte dell'eventuale aggiudicatario, presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/01 ed eventuale aggiornamento della planimetria catastale al fine regolarizzare quanto realmente eseguito.

I costi per la regolarizzazione di quanto sopra esposto sono stimati in

- € 5.000,00 circa comprensivi di diritti di presentazione e spese tecniche e oneri accessori e sanzione amministrativa per accertamento di conformità.

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Si precisa che gli importi calcolati, potrebbero essere soggetti ad eventuali rettifiche e/o conguagli (sia in più sia in meno) in sede di definizione della pratica da parte dell'ufficio Tecnico competente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:

PRG

Zona omogenea:

B2 – residenziale semiestensiva di completamento

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell'immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] (all. n.9)

Complesso Immobiliare

L'immobile oggetto della presente Perizia consiste in un appartamento posto al piano terzo più una cantina posta al piano terra in condominio "denominato Condominio Don Minzoni" con sottostante lotto di terreno cortilivo esclusivo, della superficie di mq.380 catastali, ubicato in Rovigo in via Don Minzoni n.63. L'intero fabbricato, a tre piani ed ubicato in piena zona residenziale, è composto di n.6 appartamenti, n.4 garage e n.2 negozi, il tutto con relative parti comuni per le quali la quota dell'immobile di perizia è pari a 143 millesimi, il tutto completamente recintato ed accessibile dalla via pubblica.

Fabbricato Residenziale

L'appartamento oggetto di perizia è posto al terzo piano, in condominio privo di ascensore, accessibile da vano scala comune dal quale si accede pure al locale cantina posto al piano terra. L'appartamento, di complessivi mq.137, si presenta in ottimo stato sia strutturale che di finiture e manutenzione.

Il locale cantina, posta al piano terra, consiste in un unico locale adibito a ripostiglio.

L'intero fabbricato, costruito alla fine degli anni cinquanta, giusto Permesso di Abitabilità del 1957, si presenta in buono stato costruttivo ma necessita di un intervento di manutenzione straordinaria esterna per l'eliminazione di evidenti tracce di umidità sulle pareti, soprattutto nella parte in prossimità della copertura.



Consistenza

L'appartamento, al quale si accede dal vano scala comune, è composto da un ingresso, una cucina con poggio, un ampio pranzo-soggiorno con poggio, un corridoio/disimpegno, tre stanze letto, un bagno, un w.c. La consistenza lorda è di mq.137, con due poggiosi di complessivi mq.7.60, ed altezza interna di ml.3.00. La cantina, in unico locale, è di circa mq.6.30, con altezza di ml.2.00.

Finiture

Le finiture dell'alloggio residenziale consistono in pavimenti in marmo alla palladiana nella zona giorno e disimpegno, parquet nelle stanze letto e monocottura nel bagno, w.c. e ripostiglio. I rivestimenti della cucina, del bagno e del w.c. sono in ceramica. I serramenti sono in PVC con vetrocamera e teli avvolgibili pure in PVC, bancali di finestre in graniglia e soglie di porte in marmo. Le porte interne sono in legno, le pareti sono tinteggiate in tinta lavabile con alcune trattate al marmorino, impianto elettrico funzionante con salvavita, impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a metano, posta esternamente su un poggio, radiatori in ferro, sistema di raffrescamento e condizionamento dell'aria. I poggiosi sono protetti da parapetti in laterizio intonacato e tinteggiato e ferro lavorato. L'alloggio è fornito di videocitofono, portoncino di ingresso blindato e sistema di allarme. Le condizioni sotto l'aspetto manutentivo sono ottime.

La cantina presenta una porta di accesso in legno, pavimento in monocottura, intonaco e tinteggiatura sulle pareti e soffitto, finestra in legno e vetro con inferriata esterna in ferro ed impianto elettrico.

Parti Comuni

Le parti comuni interne consistono in un atrio con portoncino di ingresso (a due ampi battenti) in legno e vetro, corridoi con funzione di disimpegni finiti con pavimenti in marmo alla palladiana (parti comuni per accedere alle cantine in mattonelle di gres), scale per accedere ai singoli piani in marmo con parapetti in ferro lavorato e tinteggiatura di tutte le pareti e soffitti in tinta lavabile, il tutto in buone condizioni sia costruttive che manutentive anche se le caratteristiche sono quelle originarie, per cui funzionali ma datate.

Il fabbricato è sprovvisto dei certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni, come pure dell'attestato di certificazione energetica.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	138,86	1,00	138,86
Cantina	sup reale lorda	9,60	0,30	2,88
		-----		-----
		148,46		141,74

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****Utilizzo della valutazione**

Il valore dell'immobile viene determinato mediante il procedimento del MCA più sistema di stima Market Comparison Approach

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore e verifiche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rovigo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ricerca comparabili).



8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.10

ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile A/2	141,74	148.46	€ 129.877,75	€ 129.877,75
				€ 129.877,75	€ 129.877,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 19.481,66
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.813,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.582,71
Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per eccesso:	€ 104.000,00

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetria catastale ed elaborato planimetrico
4. Comunicazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
5. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
6. Tabelle spese condominiali
7. nota trascrizione atto di provenienza
8. pratiche edilizie
9. documentazione fotografica
10. procedimento di stima

Fiesso Umbertiano 27.10.2025

L'Esperto alla stima
 Geom. **Serena Zerbinati**
 (firma apposta digitalmente)



ALLEGATO N.1

Direzione Provinciale di Rovigo Ufficio Provinciale Territorio Direttore ANATINI FRANCESCO

Vis. Lei.



N 59200

Scala originale: 1:200
 Dimensione cartacee: 388.000 x 276.000 m.
 Comune: (RO) ROVIGO/A
 Foglio: 20

Firmato Da: ZERBINATI SERENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e019e6bb14e80d0d6e677e6b3ca8b0

- Particella: 121