

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **78/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-10-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ABITAZIONE**  
**-SOFFITTA-GARAGE**

**Esperto alla stima:** Geom. Roberto Areggi  
**Codice fiscale:** RGGRR65P01G836J  
**Studio in:** Via G. Marconi 1196/23 - 45030 Pontecchio  
Polesine  
**Telefono:** 3474311624  
**Fax:**  
**Email:** studioareggi@libero.it  
**Pec:** roberto.areggi@geopec.it

---

**INTEGRATA 10/10/2025**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Curiel, n. 1 - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE -SOFFITTA-GARAGE

**Corpo:** ABITAZIONE CON SOFFITTA

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1,  
foglio 27, particella 4, subalterno 5, indirizzo Via Eugenio Curiel, 1, piano 1-3, comune  
ROVIGO, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie 221, rendita € 846.99

**Corpo:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1,  
foglio 27, particella 4, subalterno 51, indirizzo Via GIOVANNI pASCOLI, 32, piano S1, comune  
ROVIGO, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 MQ, superficie 24 mq, rendita € 68,17

Alloggio pro-quota DI 46/1000 per il seguente fabbricato:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Comune di Rovigo, sezione censuaria ROVIGO, foglio 27, particella 4, sub.16,** Via E.Curiel n.3,  
p.S1-3, cat.A2, cl.3, cons.4,5 v., sup.100 m2, r.€.476,43

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: Ente urbano , EU, sezione censuaria ROVIGO  
foglio 27, particella 4, qualità Ente Urbano, superficie catastale 4.664 in particolare i  
proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato di cui sono parte, quali  
risultano dalla legge (art. 1117 c.c.), dai titoli di provenienza e dal possesso, anche dei  
precedenti titolari, il tutto così come alla parte venditrice pervenuto in virtù del titolo

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Curiel, n. 1 - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE -SOFFITTA-GARAGE

**Corpo:** ABITAZIONE CON SOFFITTA

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

**Corpo:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Curiel, n. 1 - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE -SOFFITTA-GARAGE

**Corpo:** ABITAZIONE CON SOFFITTA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO



**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI****4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Curiel, n. 1 - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 001 - ABITAZIONE -SOFFITTA-GARAGE**Corpo:** ABITAZIONE CON SOFFITTA**Creditori Iscritti:** . . .**Corpo:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO**Creditori Iscritti:** . . .**5. Comproprietari****Beni:** Via Curiel, n. 1 - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 001 - ABITAZIONE -SOFFITTA-GARAGE**Corpo:** ABITAZIONE CON SOFFITTA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali****Beni:** Via Curiel, n. 1 - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 001 - ABITAZIONE -SOFFITTA-GARAGE**Corpo:** ABITAZIONE CON SOFFITTA**Misure Penali:** NO**Corpo:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Curiel, n. 1 - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 001 - ABITAZIONE -SOFFITTA-GARAGE**Corpo:** ABITAZIONE CON SOFFITTA**Continuità delle trascrizioni:** SI**Corpo:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Curiel, n. 1 - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** 001 - ABITAZIONE -SOFFITTA-GARAGE**Valore complessivo intero:****€. 135.000,00**

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 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. 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 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 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 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 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 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

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 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 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 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 verbale delle dichiarazioni 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 precedente 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 precedente, 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 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 precedente. 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



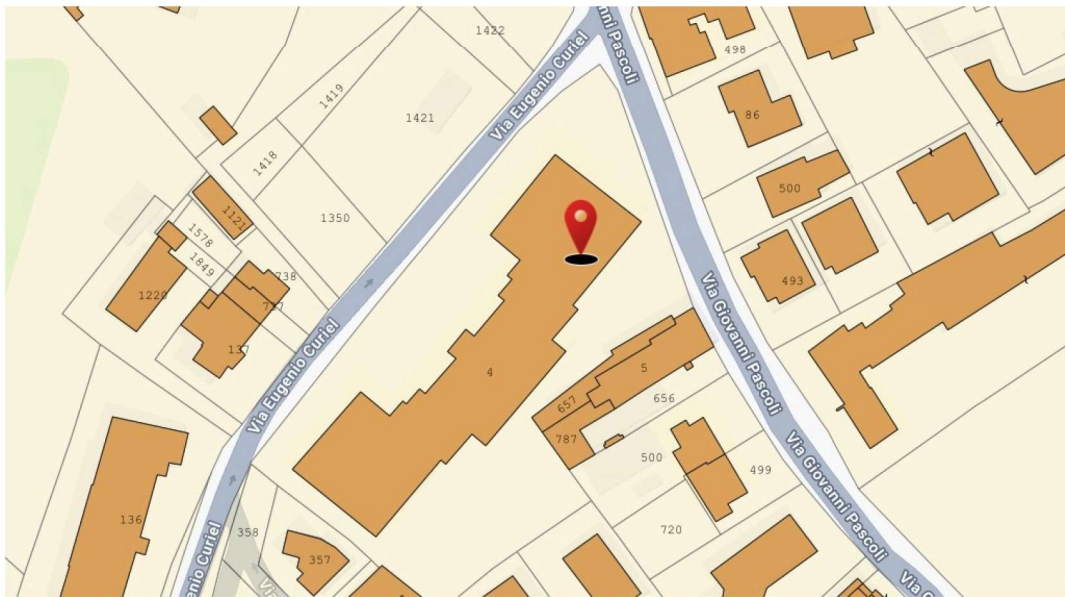
Beni in **Rovigo (RO)**  
Località/Frazione  
Via Curiel, n. 1

**Lotto: 001 - ABITAZIONE -SOFFITTA-GARAGE**

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:**



**Identificativo corpo: ABITAZIONE CON SOFFITTA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curiel, n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1,

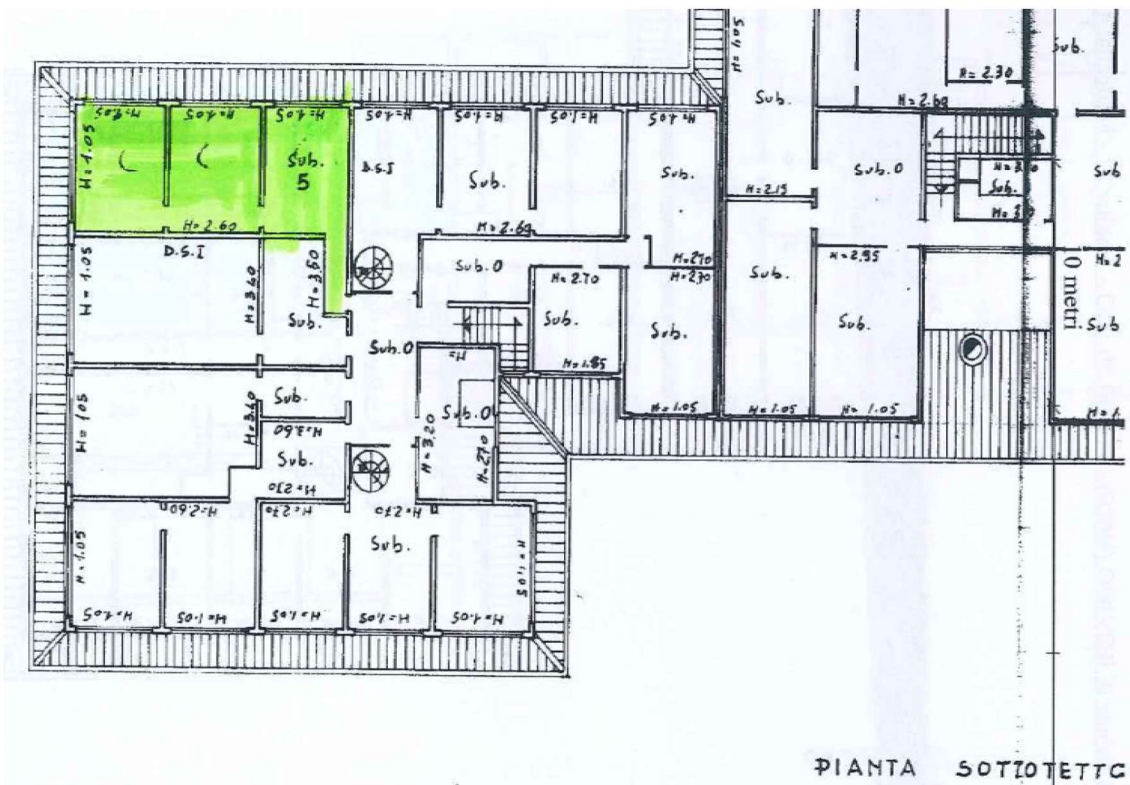
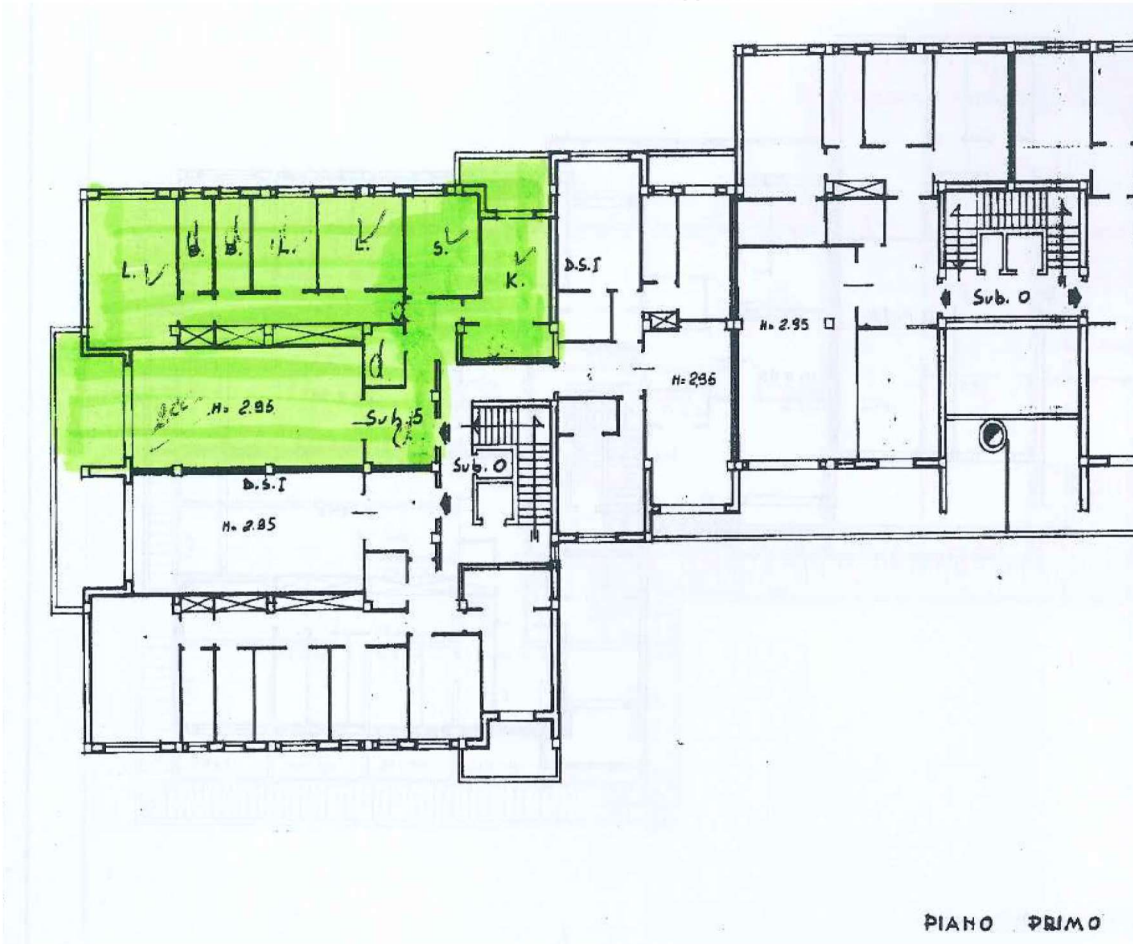
**Comune ROVIGO, Sezione censuaria ROVIGO ,foglio 27, particella 4, subalterno 5**, indirizzo Via Eugenio Curiel, 1, piano 1-3, comune ROVIGO, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie 221, rendita € 846.99

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà condivisa del 44/1000 sul totale delle aree comuni del fabbricato.

Confini: Lato Sud ed Est esterno condominio, A Nord ed Ovest altre Unità immobiliari del condominio relativamente alla scala del civico 1 (insistono 3 U.I.U. ogni piano al civico 1)- Cantina al piano sottotetto lato Sud Est

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'appartamento risulta identificato in maniera precisa, i particolari non sono verificabili in quanto gli elaborati di partenza sono privi di misure.





Identificativo corpo: GARAGE PIANO SEMINTERRATO.

Garage [G] sito in Via Curiel, n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

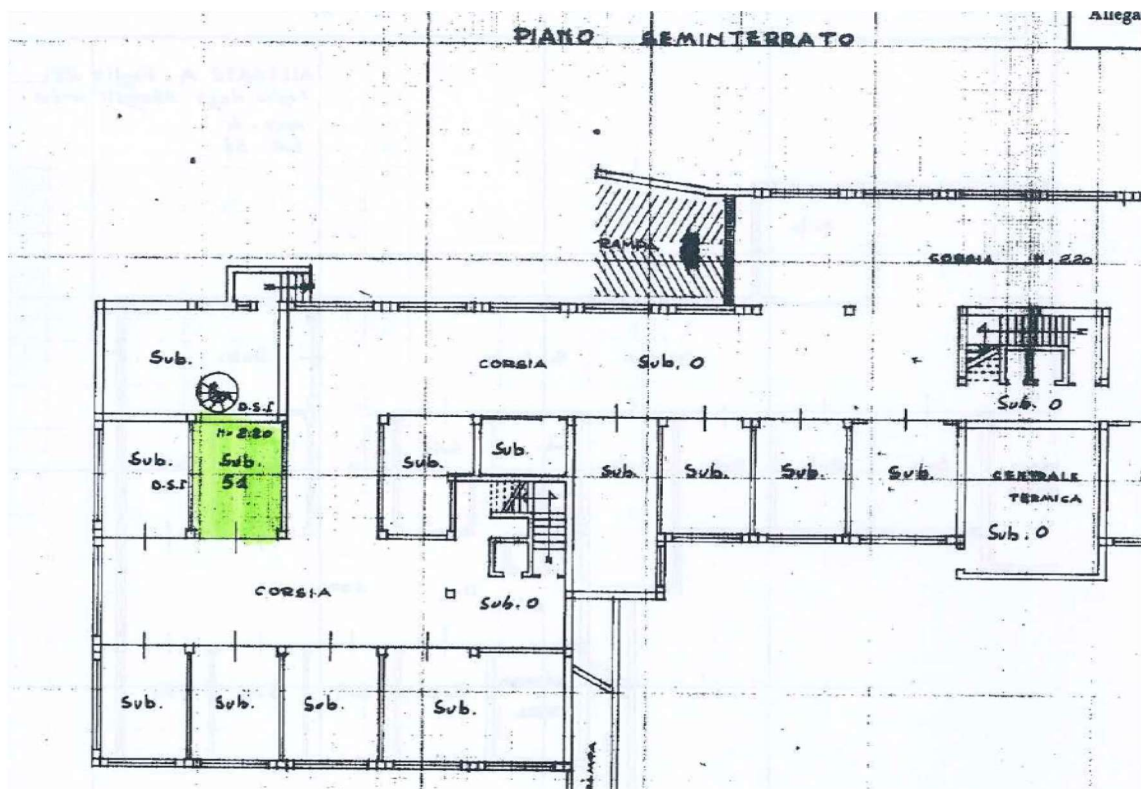
[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1,

Comune ROVIGO, Sezione censuaria ROVIGO , foglio 27, particella 4, subalterno 51, indirizzo Via Giovanni Pascoli, 32, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 Mq, superficie 24 mq, rendita € 68,17

Derivante da: impianto meccanografico

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà condivisa del 2/1000 sul totale delle aree comuni del fabbricato.

Confini: Interno ai garage del seminterrato



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Ente Urbano,

Comune ROVIGO, Sezione censuaria ROVIGO , foglio 27, particella 4, qualità Ente Urbano, superficie catastale 4.664

Confini: Per l'area come indicati nell'estratto di mappa N – Via E.Curiel E – Via G.Pascoli S – mapp.5,657,787,6,423 O – mapp.349,357,358

in particolare i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato di cui sono parte, quali risultano dalla legge (art. 1117 c.c.), dai titoli di provenienza e dal possesso, anche dei precedenti titolari, il tutto così come alla parte venditrice pervenuto in virtù del titolo e pari



a pari a 46/1000.

All'interno dell'area comune insiste alloggio pro-quota per il seguente fabbricato:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Comune di Rovigo, sezione censuaria ROVIGO, foglio 27, particella 4, sub.16, Via E.Curiel n.3, p.S1-3, cat.A2, cl.3, cons.4,5 v., sup.100 m2, r.€.476,43**

**-QUOTA PERVENUTA ALLA PARTE VENDITRICE DAL ROGITO NOTARI 2018 pari a 46/1000.**

nota:

TALE BENE HA L'INTESTAZIONE DELLE PROPRIETA' ERRATA IN QUANTO NEL 1973 ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE ERA ESATTA MA NON RISULTA ORA ALLINEATA AI PASSAGGI DI PROPRIETA' FATTI SUCCESSIVAMENTE. (vedi visura storica)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Fabbricato di tipo condominiale, elevato su tre piani fuori terra oltre al sottotetto ed al piano seminterrato, del tipo isolato, composto da più appartamenti ed un garage, con area cortiliva di pertinenza, ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via E. Curiel nn.1/3/5 angolo Via G.Pascoli.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** ( )

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobusautobus 500 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** ABITAZIONE CON SOFFITTA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovigo (RO), Via Curiel, n. 1**

**Occupato da** [REDACTED]

**Identificativo corpo:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO

**Garage o autorimessa [G] sito in Rovigo (RO), Via Curiel, n. 1**

**Occupato da** [REDACTED]

## 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:

Nessuna.

#### 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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca MPS spa contro** [REDACTED]  
 Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 130.000 ; A rogito di Notaio DE CARLO in data 13/07/2018 ai nn. 6478/5248;  
 Registrato a Rovigo; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/08/2018 ai nn. 6481/896  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE CON SOFFITTA  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO - UNEP in data 16/05/2025 ai nn. 1293 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 29/05/2025 ai nn. 4644/3408;  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE CON SOFFITTA  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** ABITAZIONE CON SOFFITTA + GARAGE PIANO SEMINTERRATO

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovigo (RO), Via Curiel, n. 1**

**Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:** € 8.300,00/anno

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** € 1.180,38/ANNO X PROSSIMI 7 ANNI (IMPIANTO TERMICO)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

€ 27.780,64 - 7.221,11 (23/24) = **€ 20.559,53**

**nb:** INSISTONO 2 RATE CON SCADENZA 1/1/2026 + 1/4/2025 DI € 2.738,50 BILAC. PREVENTIVO

**Millesimi di proprietà:** APPARTAMENTO CONTRIBUISCE PER IL 44/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE "E"



**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato depositato presso VE.NET. in data 03/07/2018 e valido per 10 anni a firma arch [REDACTED]

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

1 [REDACTED] fino al 27/01/2005 2 [REDACTED] fino al 27/01/2005 proprietario/i ante ventennio al 27/01/2005 . In forza di atto di compravendita.

### Titolare/Proprietario:

-1 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/12 fino al 06/11/2005  
-2 [REDACTED] (1) Proprieta' 8/12 fino al 06/11/2005  
-3 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/12 fino al 06/11/2005  
4 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/12 fino al 06/11/2005  
5 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/12 fino al 06/11/2005 dal 27/01/2005 al 06/11/2005 .

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

- a rogito di EREDI, in data 09/11/2005, ai nn. ; registrato a ROVIGO, in data 09/11/2005, ai nn. VOL 42 N. 60; trascritto a ROVIGO, in data 31/01/2006, ai nn. 1160/668.

Note: TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 2487 Registro Generale 3528 Pubblico ufficiale CASTELLANI PIETRO Repertorio 77454/17568 del 19/04/2016

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**

### Titolare/Proprietario:

1 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/4 fino al 19/04/2016  
2 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/4 fino al 19/04/2016  
3 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/4 fino al 19/04/2016  
4 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/4 fino al 19/04/2016 dal 06/11/2005 al 19/04/2016 .

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di EREDI, in data 15/11/2006, ai nn. ; registrato a ROVIGO, in data 15/11/2006, ai nn. VOL 50 N. 17; trascritto a ROVIGO, in data 06/12/2006, ai nn. 14733/7898.

Note: TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 2488 Registro Generale 3529 Pubblico ufficiale CASTELLANI PIETRO Repertorio 77454/17568 del 19/04/2016

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**



**Titolare/Proprietario:**

1 [REDACTED] (1) Proprieta'

1/2 Regime: [REDACTED] fino al 13/07/2018

2 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 Regime:  
[REDACTED] fino al 13/07/2018, **dal 19/04/2016 al 13/07/2018** .

In forza di atto di divisione - a rogito di NOT CASTELLANI, in data 19/04/2016, ai nn. 77454/17568; registrato a ROVIGO, in data , ai nn. ; trascritto a ROVIGO, in data 02/05/2016, ai nn. 3527/2486.

**Titolare/Proprietario:**

1 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1  
**dal 13/07/2018 ad oggi (attuale proprietaria)** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT DE CARLO, in data , ai nn. ; registrato a ROVIGO, in data , ai nn. ; trascritto a ROVIGO, in data 07/08/2018, ai nn. 6480/4554.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE CON SOFFITTA

**Dati precedenti relativi ai corpi:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curiel, n. 1**

Numero pratica: ut 172/71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato per abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/02/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 02/04/1971 al n. di prot. pg. 3544

Abitabilità/agibilità in data 11/07/1973 al n. di prot. pg. 5338 ut 75/1973

NOTE: Relativamente alla pratica edilizia in oggetto, sono stati rilasciati tutti gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio, il parere del Comando Provinciale dei VV.F. di Rovigo, la scheda dei dati di progetto e la scheda inerente l'istruttoria della pratica da parte dell'U.T.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curiel, n. 1**

Numero pratica: ut n. 224/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1973 al n. di prot.

NOTE: Nella pratica in data 16/05/1973 prot fen . 3331 SI comunica una risposta di DINIEGO

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curiel, n. 1**

Numero pratica: ut 955/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: spostamento recinzione e modifica del marciapiede

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/08/1987 al n. di prot.



Rilascio in data 28/01/1988 al n. di prot. pg. 11279

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curiel, n. 1**

Numero pratica: ut 496/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: rifacimento intonaco recinzione

Oggetto: Ristrutturazione generale

Presentazione in data 24/04/1996 al n. di prot. pg. 6508

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curiel, n. 1**

Numero pratica: ur. 1541/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: sostituzione serbatoio autoclave

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 24/10/2000 al n. di prot. pg. 29106

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE CON SOFFITTA

**Dati precedenti relativi ai corpi:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tale pratica, come da indicazioni fornite dalla [REDACTED] incaricata della sanatoria dal Condominio Residence, si è resa necessaria ai fini della verifica della corrispondenza dello stato attuale dell'immobile con l'originaria conformazione autorizzata con il titolo edilizio L.E. del 02.04.1971 P.G..n.3544 U.T.n.172/71 e successiva dichiarazione di abitabilità rilasciata 11.07.1973 Prot.n.5338 – U.T.n.75/1973. Tale pratica riguarda sia le parti comuni dell'intero fabbricato condominiale, sia le singole unità immobiliari che lo compongono. Da quanto appreso, infine, appare anche che l'intero piano seminterrato, dove sono ubicati i box auto, sia privo del necessario C.P.I.

**Nota1: Poiché le verifiche di sanabilità affidate alla [REDACTED] alla data della presente, non risultano essere ancora ultimate, così come non risultano essere ancora stati definiti i costi di regolarizzazione per difformità e del CPI, sarà cura dell'aggiudicatario acquisire le utili informazioni presso l'Amministratore del Condominio o presso lo Studio che sta seguendo la pratica edilizia.**

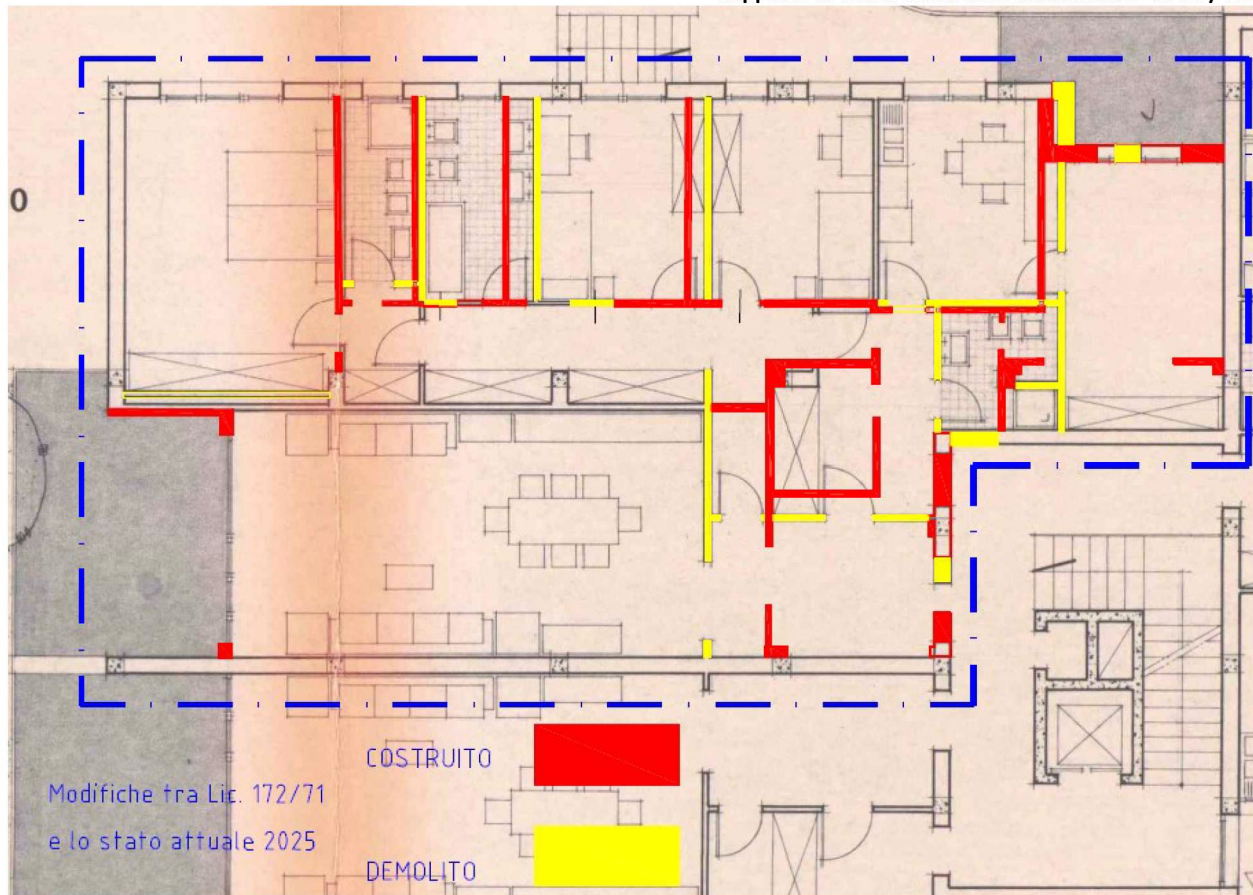
**Nota2: Premesso che nell'elaborato grafico allegato alla L.E. U.T.n.172/1971 del 02.04.1971, non sono riportati i dati metrici necessari per la determinazione della consistenza superficiale dei beni pignorati, le verifiche effettuate sono circoscritte alla consistenza e distribuzione interna delle unità immobiliari ed alle eventuali modifiche forometriche.**

**Sulla scorta di quanto sopra, si precisa infine che, gli accertamenti eseguiti dallo scrivente, sono da intendersi limitati esclusivamente alle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.**

Regolarizzabili mediante: pratica a sanatoria e regolarizzazione delle modifiche interne relative al SUB 5 conteggio forfettario non esaustivo da verificare in base all'applicazione della norma riferita al calcolo della volumetria tra il 1971 ed il 2025 in base al variare delle norme.: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**





Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia del sub 5;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CON SOFFITTA

#### Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tale pratica, come da indicazioni fornite dalla [REDACTED] incaricata della sanatoria dal Condominio Residence, si è resa necessaria ai fini della verifica della corrispondenza dello stato attuale dell'immobile con l'originaria conformazione autorizzata con il titolo edilizio L.E. del 02.04.1971 P.G..n.3544 U.T.n.172/71 e successiva dichiarazione di abitabilità rilasciata 11.07.1973 Prot.n.5338 – U.T.n.75/1973. Tale pratica riguarda sia le parti comuni dell'intero fabbricato condominiale, sia le singole unità immobiliari che lo compongono. Da quanto appreso, infine, appare anche che l'intero piano seminterrato, dove sono ubicati i box auto, sia privo del necessario C.P.I. Regularizzabili mediante: pratica a sanatori e regolarizzazione da parte del Condominio

**Nota1:** Poiché le verifiche di sanabilità affidate alla [REDACTED] alla data della presente, non risultano essere ancora ultimate, così come non risultano essere ancora stati definiti i costi di regolarizzazione per difformità e del CPI, sarà cura dell'aggiudicatario acquisire le utili informazioni presso l'Amministratore del Condominio o presso lo Studio che sta seguendo la pratica edilizia.

**Nota2:** Premesso che nell'elaborato grafico allegato alla L.E. U.T.n.172/1971 del 02.04.1971, non sono riportati i dati metrici necessari per la determinazione della consistenza superficiale dei beni pignorati, le verifiche effettuate sono circoscritte alla consistenza e distribuzione interna delle unità immobiliari ed alle eventuali modifiche forometriche.



**Sulla scorta di quanto sopra, si precisa infine che, gli accertamenti eseguiti dallo scrivente, sono da intendersi limitati esclusivamente alle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.**

In riferimento al singola unita garage del sub 51 si dichiarano conformi con le planimetrie del 1971.

Oneri Totali: € 0,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia per le parti comuni e la regolarità per il sub 51;**

**Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE PIANO SEMINTERRATO**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Interventi 2024
In forza della delibera:	VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 28/10/2024
Zona omogenea:	zona ZTO di tipo B art 62 NTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 62 - Zona "B" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente di cui agli art.17 delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. Il volume complessivo dell'intervento non può essere inferiore al 75% di quello corrispondente alla densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza che dovrà avere forma adeguata per l'edificazione. 2. Oltre alle destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'art.13 delle presenti norme, sono consentiti i locali per lo spettacolo e di ritrovo, le botteghe artigiane, gli alberghi, purché tali attività non risultino moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro a parere ULSS. 3. In tali zone, per le destinazioni diverse da quelle residenziali e con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio, è prescritta l'integrazione della dotazione dei servizi di cui all'art.81.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art 62 NTO



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Note generali sulla conformità: insiste una pratica di sanatoria sanatoria per superamento dei limiti di volumetria del condominio che attualmente è seguita dallo [REDACTED] che sta approntando l'operazione con UT del Comune di Rovigo.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CON SOFFITTA**

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Interventi 2024
In forza della delibera:	VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 28/10/2024
Zona omogenea:	zona ZTO di tipo B art 62 NTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 62 - Zona "B" 1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente di cui agli art.17 delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. Il volume complessivo dell'intervento non può essere inferiore al 75% di quello corrispondente alla densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza che dovrà avere forma adeguata per l'edificazione. 2. Oltre alle destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'art.13 delle presenti norme, sono consentiti i locali per lo spettacolo e di ritrovo, le botteghe artigiane, gli alberghi, purché tali attività non risultino moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro a parere ULSS. 3. In tali zone, per le destinazioni diverse da quelle residenziali e con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio, è prescritta l'integrazione della dotazione dei servizi di cui all'art.81.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art 62 NTO



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** GARAGE PIANO SEMINTERRATO

scrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE CON SOFFITTA**

Appartamento al Piano Primo Accessibile dall'androne d'ingresso al piano terra a mezzo di idonei vano scala ed ascensore, è composto da ingresso, soggiorno, pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, quattro letto, due bagni e due balconi. Una scala a chiocciola posizionata nell'ingresso, lo collega al piano sottotetto. L'unità immobiliare ha pavimenti della zona giorno e del disimpegno zona notte in marmo, dei vani letto in legno, dei bagni in ceramica; pareti con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; bagni dotati dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre e porte finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice ed avvolgibili in pvc. Le finiture presentano sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'immobile ha impianto di riscaldamento del tipo centralizzato, con termosifoni in acciaio ed in alluminio alimentati da caldaia funzionante a gas metano di rete e dotati di valvole termostatiche; impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante; impianto elettrico munito di sufficienti punti luce e prese. Tutti gli impianti, per i quali sono stati reperiti i certificati di conformità risalenti all'epoca della loro realizzazione, sono da verificare. Vani accessori al piano sottotetto. Detto piano, accessibile dal disimpegno di arrivo sia del vano scala sia dell'ascensore condominiali è composto da tre vani senza finiture di pregio. Il piano in oggetto presenta minima impiantistica elettrica per illuminazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **288,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.94

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'area scoperta, con accessi carrabili e pedonali posti sia su Via E. Curiel sia su Via G. Pascoli, ha sviluppo planimetrico irregolare, fabbricato in posizione semicentrale rispetto allo sviluppo stesso, giacitura Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n.245\_2021 pianeggiante e piano di campagna a quota maggiore dei rilevati stradali circostanti, è sistemata a camminamenti pedonali, corsie di accesso e di manovra ed a giardino piantumato.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	A NORMA PER IL PERIODO IN CUI E STATO REALIZZATO (SI CONSIGLIA LA VERIFICA ALL'AGGIUDICATARIO DEL LOTTO PRIMA DELL'USO STESSO DELL'IMMOBILE)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO CON TERMOSIFONI IN ALLUMINIO E ACCIAIO
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adequamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	A NORMA PER IL PERIODO IN CUI E STATO REALIZZATO (SI CONSIGLIA LA VERIFICA ALL'AGGIUDICATARIO DEL LOTTO PRIMA DELL'USO STESSO DELL'IMMOBILE)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il Sistema Italiano di Misurazione – SIM, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750. La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

**ABITAZIONE CON SOFFITTA**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BALCONE P1	superf. esterna lorda	24,00	0,30	7,20
ABITAZIONE P1	superf. esterna lorda	194,00	1,00	194,00



SOTTOTETTO	superf. esterna lorda	70,00	0,30	21,00
QUOTA CASA CUSTODE	superf. esterna lorda	100,00	46/1000	4,60
				<b>226,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° sem 2024

Zona: ROVIGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**Accessori**

ABITAZIONE CON SOFFITTA1. Composto da appartamento Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq circa mq Destinazione urbanistica: residenziale  
 Alloggio Custode in comproprietà  
 Valore a corpo: **(INSERITO ALL'INTERNO DELLA VALUTAZIONE APPARTAMENTO)**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **GARAGE PIANO SEMINTERRATO**

Garage al Piano Seminterrato Primo Accessibile da via G: Pascoli tramite cancello ed accesso carraio, si arriva al piano seminterrato tramite una rampa esterna in calcestruzzo con un sistema di smistamento tramite corridoi interni e passaggi con dimensioni tali da usufruire dei Garage posti in perpendicolare (90°) con il corridoio. Struttura semplice con divisioni in laterizio intonacato, impianto elettrico semplice e porta basculante in metallo.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'area scoperta, con accessi carrabili e pedonali posti sia su Via E.Curiel sia su Via G.Pascoli, ha sviluppo planimetrico irregolare, fabbricato in posizione semicentrale rispetto allo sviluppo stesso, giacitura pianeggiante e piano di campagna a quota maggiore dei rilevati stradali circostanti, è sistemata a camminamenti pedonali, corsie di accesso e di manovra ed a giardino piantumato.

### Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	A NORMA PER IL PERIODO IN CUI E STATO REALIZZATO (SI CONSIGLIA LA VERIFICA ALL'AGGIUDICATARIO DEL LOTTO PRIMA DELL'USO STESSO DELL'IMMOBILE)

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Il condominio ha affidato allo [REDACTED] [REDACTED] lo studio del rilascio del CPI.

### GARAGE PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE S1	superf. esterna lorda	24,00	0,50	12,00
		<b>24,00</b>		<b>12,00</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° sem 2024 Zona: Rovigo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Garage

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato 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, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. In sostanza si ritiene che immobili con la somma di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con somma di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

NEL NOSTRO CASO ABBIAMO 3 VENDITE + 1 ESE. IMM DI APPARTENENTI FATTE NELLO STESSO FABBRICATO INTERESSATO DALLA PRESENTE ES. IMM. DI CUI TRATTA QUESTA PERIZIA E PRECISAMENTE:

2018 – VENDITA DELL'APPARTAMENTO (P1) SOGGETTO ES. IMM. 78/24 DA PREC. PROPRIETARIO

2020 - VENDITA APPARTAMENTO P1 LIMITROFO A ES. IMM.

2021 – VENDITA APPARTAMENTO PT SOTTO VENDITA 2020

2024 – ES. IMM 245/2021 TRASFERIMENTO GIUD. APPARTAMENTO GEMELLO (P2) DEL ES. IMM. (I VARI ATTI INSERITI NEGLI ALLEGATI)

**Quindi i comparabili come finitura, vetustà, caratteristiche del fabbricato sono gli stessi. Le uniche varianti da verificare sono le dimensioni appartamento (prendendo come riferimento la sup catastale) e l'andamento del mercato in questi anni. Si ritiene di omettere il valore del fabbricato oggetto di vendita tramite asta pubblica in quanto potrebbe risultare troppo penalizzante.**

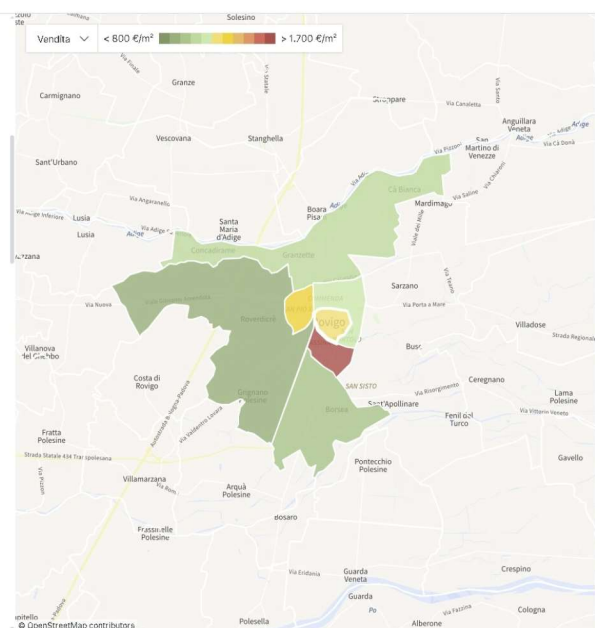
Si riporta la grafica relativa all'andamento del mercato immobiliare di Rovigo.

#### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centro Storico

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Centro Storico, sia in vendita sia in affitto.



A Luglio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.267 al metro quadro, con un aumento del 7,83% rispetto a Luglio 2024 (1.175 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro Storico ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2025, con un valore di € 1.267 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.066 al metro quadro.



**2025-Luglio prezzo rilevato circa 1267 €/mq.**



2018-Luglio prezzo medio circa 1090 €/mq. delta rispetto 2025  $(1090-1267)/1090 = +16,2\%$   
 2020-Luglio prezzo medio circa 1000 €/mq. delta rispetto 2025  $(1000-1267)/1000 = -26,7\%$   
 2021-Marzo prezzo medio circa 1020 €/mq. delta rispetto 2025  $(1020-1267)/1020 = -24,2\%$

**al fine di paragonare le 3 vendite si riportano le metrature per ogni singola vendita:**

2018-prez. vendita 130.000,00 sup. ab=221 + Garage 24\*50%=233 mq pari a 558€/mq  
 2020-prez. vendita 80.000,00 sup. ab=123 + Garage 34\*50%=140 mq pari a 571€/mq  
 2021-prez. vendita 78.650,00 sup. ab=123 + Garage 24\*50%=135 mq pari a 583€/mq

**consideriamo di adeguare le vendite riportando il valore attuale e ricavandone una media da applicare alla nostra valutazione.**

2018- 558 €/mq con adeguamento del +16,2% pari a €. 648 €/mq  
 2020- 571 €/mq con adeguamento del +26,7% pari a €. 723 €/mq  
 2021- 583 €/mq con adeguamento del +24,2% pari a €. 724 €/mq

**Si procede con una valutazione della media dei valori al mq paria:**

**Vmq  $(648+723+724)/3 = 698\text{€./mq}$  per cui si assume pari a 700 €/mq per il fabbricato**

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO;  
 Uffici del registro di ROVIGO;  
 Ufficio tecnico di ROVIGO.

## 8.3 Valutazione corpi:

### ABITAZIONE CON SOFFITTA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Alloggio Custode in comproprietà

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 199.980,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BALCONE P1	7,20	€ 700,00	€ 5.040,00
ABITAZIONE P1	194,00	€ 700,00	€ 135.800,00
SOTTOTETTO	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00
QUOTA CASA CUSTODE	4,60	€ 700,00	€ 3.220,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 158.760,00

**Valore Finale € 158.760,00**

### GARAGE PIANO SEMINTERRATO. Garage [G] con in comproprietà

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE S1	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 8.400,00

**Valore Finale € 8.400,00**



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
ABITAZIONE CON SOFFITTA	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Alloggio Custode in comproprietà	222,20	€ 158.760,00	€ 158.760,00
GARAGE PIANO SEMINTERRATO	Garage o autorimessa [G] con annesso Alloggio Custode in comproprietà	12,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00
SOMMANO		234.20		€ 167.160,00

**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% )	<b>€ -25.074,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>€ -20.559,53</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ -7.000,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 0,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 114.526,67</b>
<b>Valore arrotondato della vendita all'asta</b>	<b>€ 115.000,00</b>

Data generazione: 01-09-2025

Si allega:

- doc Ipcatastale,
- doc edilizia,
- atti notarili comparabili,
- relazione fotografica con atto provenienza

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Areggi**

