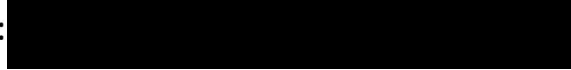

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

N° Gen. Rep. **171/2023 - 138/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2026

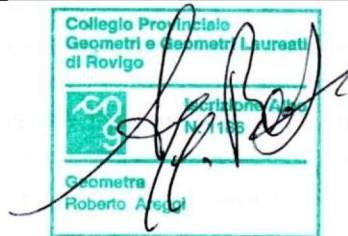
Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Rossana Marcadella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 CIV 81-87 ABITAZ. – MAGAZZI - COLLABENTE

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRT65P01G836J
Studio in: Via G. Marconi 1196/23 -
45030 Pontecchio Polesine

Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it

Data , li 16/01/2026



Beni in **Adria (RO)**
Località/Frazione
Corso Vittorio Emanuele II° nn.81-87

Lotto: 002 - CIV 81-87 BLOCCO RESIDENZA+MAGAZZINO+COLLABENTE

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:

Lotto: 002 - CIV 87 ABITAZIONE-MAGAZZINO-COLLABENTE

a) Corpo: ABITAZIONE CIV 87 T-1-2-3

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Proprietà' 1/1:

foglio AD/42, particella 187, subalterno 9, indirizzo C.so Vittorio Emanuele II° 87, piano 1-2-3, comune ADRIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita € 653,52

b) Corpo: MAGAZZINO CIV 87 PT

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Proprietà' 1/1:

-foglio AD/42, particella 187, subalterno 8, indirizzo C.so Vittorio Emanuele II° 87, piano T, comune ADRIA, categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, superficie 103 mq, rendita € 152,04

*VIENE TRASFERITO IL foglio AD/42, particella 187 Sub 7 , BENE COMUNE AI SUB 8 E SUB 9 E CONSISTE IN UN CORRIDOIO E PICCOLA CORTE INTERNA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente urbano , sezione censuaria Adria a, **AD/42, particella 187**, qualità ente urbano, superficie catastale 274 mq

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

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')

del 08/11/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO (RO)

Repertorio n. 171 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. Reparto PI di ROVIGO in atti dal 18/03/2025

Confini: LATO SUD MAPP 188, LATO OVEST SUB 7 BENI COMUNI CORRIDOIO +SUB 6 , LATO NORD MAPP 182, LATO EST MAPP 762

c) Corpo: COLLABENTE 01 CIV 81 T-1

Categoria:

* Proprieta' 1/1

-foglio AD/42, particella 182, subalterno 7, indirizzo C.so Vittorio Emanuele II° 81, piano T-1, comune ADRIA, categoria F/2

* VIENE TRASPERITO IL foglio AD/42, particella 182 Sub 5 BENE COMUNE AI SUB 1-6-7 E CONSISTE IN UN CORTILE INTERNO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente urbano , sezione censuaria Adria a, **AD/42, particella 182**, qualità ente urbano, superficie catastale 617 mq 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.

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/11/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 171 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. 1514.2/2025 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 18/03/2025

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona del centro storico con frequente passaggio di persone in quanto zona pedonale a traffico veicolare limitato, zona di pregio

Caratteristiche zona: centrale con problematiche (viene utilizzata solo la porzione prospiciente alla pubblica via mentre la porzione interna rappresenta un pessimo stato di gestione senza accessi pubblici).

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: tutti in quanto inserita centro storico

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE CIV 87 T-1-2-3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Adria (RO), Corso Vittorio Emanuele II° nn.87

LIBERO, nella disponibilità del debitore

Identificativo corpo: MAGAZZINO CIV 87 PT

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adria (RO), Corso Vittorio Emanuele II° nn.-87

LIBERO, nella disponibilità del debitore

Identificativo corpo: COLLABENTE CIV 81 PT

Fabbricato collabente sito in Adria (RO), Corso Vittorio Emanuele II° nn.-81

LIBERO, nella disponibilità del debitore

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 giudiziale attiva a favore di contro; Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca:; Importo capitale: €; A rogito di in data 02/04/2023 ai nn. ; Iscritto a Rovigo in data ai nn.

la precedente ipoteca eseguita per il valore di su è stata rinnovata ai vari immobili Fg AD/42, particella 182 Sub 1 (Iscritta a Rovigo in data ai nn.) ai 3 immobili FG AD/42 p.IIa 182 sub 7, 187 sub 8 e sub 9 per il valore di 1/1 come segue:

- Ipoteca in ripetizione attiva a favore di contro; Derivante da: ordinanza di approvazione progetto divisionale; Importo ipoteca:; Importo capitale: €; A rogito di Tribunale di Rovigo in data ai nn.; Iscritto a Rovigo in data ai nn.

- Ipoteca attiva a favore di contro; Derivante da: ipoteca amm.va ruolo e avviso addebito; Importo ipoteca:; Importo capitale; A ROMA) in data ai nn.; Iscritta a Rovigo in data ai nn.)

la precedente ipoteca eseguita per il valore di su è stata rinnovata modificata dall'immobile precedente ai seguenti immobili Fg AD/42, particella 182 Sub 1 risulta ripetuta sui 3 immobili FG AD/42 p.IIa 182 sub 7, 187 sub 8 e sub 9 per il valore di 1/1 come segue:

- Ipoteca in ripetizione attiva a favore di contro Derivante da: ordinanza di approvazione progetto divisionale; Importo ipoteca: Importo capitale: ████████ in data ai nn. ; Iscritto a Rovigo in data 01/04/2025 ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: per la quota di ABITAZIONE 87 T-1-2-3- MAGAZZINO 87 PT - COLLABENTE CIV 81 PT.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di in data ai nn. trascritto a ROVIGO in data ai nn.; **Dati precedenti relativi ai corpi:** per la quota di **ABITAZIONE 87 T-1-2-3 - MAGAZZINO 87 .**
Dati precedenti relativi ai corpi: per la quota **1COLLABENTE 02 CIV 81 PT-1,**

***CON LIL PROGETTO DIVISIONALE del 08/11/2024 IL PIGNORAMENTO RISULTA COLPIRE IN QUOTA DI 1/1 i 3 immobili censiti al FG AD/42 p.Ila 182 sub 7, 187 sub 8 e sub 9**

-Pignoramento a favore di contro Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di in data ai nn. trascritto a ROVIGO in data ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: per la quota di **ABITAZIONE civ 87 T-1-2-3 - MAGAZZINO civ 87 e COLLABENTE 02 Civ 81 PT-1, censiti al FG AD/42 p.Ila 182 sub 7, 187 sub 8 e sub 9,**

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 CIV 87 T-1-2-3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Adria (RO), Corso Vittorio Emanuele II° nn.-87

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: MAGAZZINO CIV 87 PT

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adria (RO), Corso Vittorio Emanuele II° n. 87

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: COLLABENTE 01 CIV 81 T-1
sito in Adria (RO), Corso Vittorio Emanuele II° n.81
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

* * * * *

Primo blocco

con riferimento alla quota di spettanza del signori al ventennio, , nato ad, codice fiscale: , in ragione della quota di 1/2 (un mezzo), in forza del seguente titolo:

-**atto di cessione di quota** in data ai rogiti del Notaio, Rep. n, debitamente registrato e trascritto a Rovigo in data ainn.;

, nato ad, codice fiscale:, e nato ad cf: in ragione della quota di) ciascuno, in forza del seguente titolo:

- **successione legittima** in morte di, nato ad

il, codice fiscale:, deceduto il, dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo in data, trascritta a Rovigo in data ai nn;

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' in forza di atto di a rogito di Notaio, in data rep., trascritto a ROVIGO, in data ai nn.;

- con riferimento quote spettanza delle signore:

al ventennio, nato ad, codice fiscale:, deceduto, in ragione della quota di

-, nata ad, codice fiscale:, , nata, codice fiscale: e, nata a, codice fiscale:, in ragione della quota di 1, in forza del

seguinte titolo:

-successione legittima in morte di, nato ad, codice fiscale: deceduto il
, dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Adria in data voi. ,
trascritta a Rovigo in data ainn. .

-, nata ad, codice fiscale: e, nata ad, codice fiscale:, in ragione della quota di ciascuna, in forza
del seguente titolo:

-successione legittima in morte di, nata a, codice fiscale:, deceduta il, dichiarazione di
successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Adria in data al
ntrascritta a Rovigo in data ai nn.

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' in forza di atto di a rogito di Notaio in data rep. trascritto a
ROVIGO, in data ai nn.;

- **ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE** in forza di atto giudiziario a togito del
Tribunale di Rovigo, in data ei n. 171/2023 e trascritto a Rovigo in adata ai
nn. con cui si attribuisce a nato ad **la quota della proprietà dei beni in oggetto.**

Dati relative alle seguenti beni:

****COLLABENTE PICCOLO CIV 81**

****Catastalmente definito come Foglio 42, Sez. AD Comune di Adria, particelle 182 sub 7.**

* * * * *

Secondo blocco

-con riferimento alla quota di spettanza del signor: al ventennio, , nato ad codice fiscale: [REDACTED]

in ragione della quota di in forza dei seguenti titoli:

-successione legittima in morte della signora, nata ad, deceduta il (denuncia di successione
presentata ad Adria in data al n., trascritta a Rovigo in data ai nn.), quanto alla quota di

-atto di cessione di quota in data ai rogiti del Notaio , Rep. n. 9213, debitamente registrato e
trascritto a Rovigo in data ai nn. , quanto alla quota di 1/12 (un dodicesimo);

-, nato ad, codice fiscale:

, nato ad Adria cf: in ra-gione della quota di 1/8 (un ottavo) ciascuno in forza del seguente
titolo:

-successione legittima in morte di, nato ad, codice fiscale:, deceduto il, dichiarazione di
successione pre- sentata presso l'Agenzia delle Entrate d1 Rovigo m data al n. vol.,trascritta a
Rovigo in data ai nn. ;

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' in forza di atto di a rogito di Notaio , in data rep. , trascritto a
ROVIGO, in data ai nn.;

- con riferimento quotespettanza delle signore

al ventennio nato a [REDACTED]
codice fiscale:, deceduto il, in ragione della quota di

3/4 (tre quarti);

, nata a [REDACTED], codice fiscale, nata a [REDACTED] il, codice fiscale: e, nata a [REDACTED], codice fiscale:; in ragione della quota di 3/12 (tre dodicesimi) ciascuna, in forza del seguente titolo:

-**successione legittima** in morte di, nato ad, codice fiscale:; deceduto il, dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Adria in data al n. vol., trascritta a Rovigo in data ai nn.;

- , nata ad, codice fiscale: e, nata ad, codice fiscale, in ragione della quota di 3/8 (tre ottavi) ciascuna, in forza del seguente titolo:

- **successione legittima** in morte di, nata, codice fiscale:; deceduta il, dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Adria in, trascritta a Rovigo in data ai nn.;

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' in forza di atto di a rogito di Notaio, in data 02/10/2024 rep., trascritto a ROVIGO, in data ai nn;

- **ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE** in forza di atto giudiziario a togito del Tribunale di Rovigo, in data 08/11/2024 ei n. 171/2023 e trascritto a Rovigo in adata 18/03/2025 ai nn. 2158/1514 con cui si attribuisce a nato adcf: **la quota di 1/1 della proprietà dei beni in oggetto.**

Dati relative alle seguenti beni :

****ABITAZIONE CIV 87 T-1-2-3; MAGAZZINO CIV 87 PT**

****Catastalmente definite come Foglio 42, Sez. AD del Comune di Adria, particelle 187 sub 8, 187 sub 9**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A3] sito in C.so Vittorio Emanuele II°, n 87

Numero prtica: **ut 1167/85**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **sanatoria 47/85**

Presentazione in data 20/04/1986 prot 5306

Rilascio Agibilità in data

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CIV 87 PT-1-2-3 + MAGAZZINO CV 87 PT

Abitazione di tipo civile [A3] sito in C.so Vittorio Emanuele II°, n 87

Numero prtica: **CILA n. 21/263**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **CILA PER MANUTENZIONE FACCIATE – NON ESEGUITA**

Presentazione in data 209/12/2021

Rilascio Agibilità in data

IL FABBRICATO NON RISULTANO PRATICHE O AGIBILITA' DEPOSITATE IN COMUNE

-STATA INVIATA UN'ISTANZA DI INAGIBILITA' E INABITABILITA' IL GIORNO 08/06/2022

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CIV 87 PT-1-2-3

- PIANO DI RECUPERO "TERANOVA ARZERON"

PRATICA P03/12 + P02713 COME DA DELIBERA N 6 DEL 11/02/2004
DEL PIANO DI RECUPERO NON RISULTA RILASCIATO IL PdC.

**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CIV 87 PT-1-2-3+ MAGAZZINO CIV 81 Pt +
COLLABENTE PICCOLO CIV 81**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

-Note sulla conformità: Non risulta possibile verificare

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CIV 87 T-1-2-3

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità: Non risulta possibile verificare completamente

Dati precedenti relativi ai corpi: MAGAZZINO CIV 87 PT

COLLABENTE [F2]

Note sulla conformità: Non risulta possibile verificare completamente

Dati precedenti relativi ai corpi: COLLABENTE PICCOLO CIV 81 PT+P1

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità: VISIONATO LA TIPOLOGIA E LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE RISULTA
CONFORME URBANISTICAMENTE

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CIV 87 T-1-2-3

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità: VISIONATO LA TIPOLOGIA E LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE RISULTA
CONFORME URBANISTICAMENTE

Dati precedenti relativi ai corpi: MAGAZZINO CIV 87 PT

COLLABENTE [f2]

Note sulla conformità: VISIONATO LA TIPOLOGIA E LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE RISULTA
CONFORME URBANISTICAMENTE

Dati precedenti relativi ai corpi: COLLABENTE CIV 81 PT+P1

Note sulla conformità: VISIONATO LA TIPOLOGIA E LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE RISULTA CONFORME URBANISTICAMENTE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **ABITAZIONE CIV 87 T-1-2-3**

Si tratta di un immobile con ingresso al piano terra che si sviluppa sul primo, secondo e terzo. La struttura è inagibile, al piano secondo e terzo vi è la presenza di fessurazioni importanti sulla muratura e sul solaio, il fabbricato viene considerato vuoto x piano in quanto necessita di pesante ristrutturazione per l'utilizzo. il piano primo comprende anche l'area posta sopra il magazzino, mentre al piano secondo e terzo si eleva sono nel sedime del fabbricato sul fronte strada.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: BENE PERSONALE Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1930

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 87; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00m al P1 - 4.00m al P2 e 2.50 di media/ inclinato al P3

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

Stato di manutenzione generale: inagibile dal punto di vista strutturale ai piani 2-3

Condizioni generali dell'immobile: si considera che il fabbricato ha grosse problematiche dal punto di vista statico sia alle murature verticali che ai solai soprattutto al P3. Collegato da una scala interna nel blocco originario, con le ultime rampe inagibili

Impianti:

FABBRICATO SPROVVISTO DI ALLACCIAMENTI ED IMPIANTI FUNZIONANTI

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **MAGAZZINO CIV 87 PT**

Magazzino posto sul retro dei negozi, privo di finestrate verso l'esterno e composto da 2 vani con un disimpegno di distribuzione centrale. Per accedere al magazzino bisogna entrare dal ingresso-corridoio comune, arrivare al disimpegno e da questo si entra nel magazzino o si esce a destra nel cortile interno, dove trova posto una scala esterna che porta ad un ballatoio che permette di accedere all'abitazione del sub 9.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 87; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: la parte del pavimento e della muratura perimetrale risulta discreta mentre troviamo problemi di stabilità nel soffitto che divide dall'abitazione del sub 9, la struttura nel suo complesso è inagibile

Impianti:

FABBRICATO SPROVVISTO DI ALLACCIAMENTI ED IMPIANTI FUNZIONANTI

Descrizione: di cui al punto **COLLABENTE 01 CIV 81 T-1**

L'unità Immobiliare è stata creata dalla fusione di 2 fabbricati originari posti ai lati del mapp 181 di altra proprietà. Strutturalmente non sono collegati e sono inaccessibili all'interno. Struttura in laterizio con solai e copertura in legno e tegole in cotto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: BENE PERSONALE Eventuali comproprietari:
nessuno

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1930

L'edificio è stato ristrutturato nel: collabente

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 81; ha un'altezza utile interna di circa m. non identificata

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Condizioni generali dell'immobile: fabbricato inagibile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione per potenziale post ristrutturazione per i fabbricati residenziali (valore di ricostruzione), valore di mercato per i negozi tramite comparazione con immobili simili presenti nella zona si rammente la situazione generale del fabbricato inagibile

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 171/2023 + 138/2025

	fabbricato	cat	p	sup	h	Vol.	COSTO MQ	COS/RISTR	VAL RIST	VAL DI VEND.	+/-
L 2	Abitazione 87	187 sub 9	T	21	2,75	58	€ 1.400,00	€ 29.400,00	€ 1.000,00	€ 21.000,00	-€ 8.400,00
			1	270	3,00	810	€ 1.400,00	€ 378.000,00	€ 1.500,00	€ 405.000,00	€ 27.000,00
			2	138	4,00	552	€ 1.400,00	€ 193.200,00	€ 1.500,00	€ 207.000,00	€ 13.800,00
			3	138	2,50	345	€ 1.400,00	€ 193.200,00	€ 1.600,00	€ 220.800,00	€ 27.600,00
		SOMMA		567		1765					
	AREE COMUNI 87		T	25	2,75	69	€ 1.000,00	€ 25.000,00	€ 1.100,00	€ 27.500,00	€ 2.500,00
									VAL. P.LLA 187 SUB 9		€ 62.500,00
	MAGAZZINO 87	187 SUB 8	T	98	2,80	274	€ 800,00	€ 78.400,00	€ 1.200,00	€ 117.600,00	€ 39.200,00
	COLLABENTE 01	182 SUB 7	T	124	2,80	347					
		1	124	2,80	347						
	SOMMA		248		694	€ 1.400,00	€ 347.200,00	€ 1.500,00	€ 372.000,00	€ 24.800,00	
									TOTALE VAL. IMMOBILI	€ 126.500,00	

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO; Uffici del registro di ROVIGO; Ufficio tecnico di ADRIA; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ADRIA.

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE CIV 87 T-1-2-3. Abitazione di tipo economico [A3] FG AD/42 p.lla 187 sub 9

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo ALLO STATO ATTUALE	SUP COMPOSTA	1	€62.500,00
Valore Accessori		-	€ 0,00
Valore complessivo intero		1	€62.500,00
Valore complessivo diritto e quota		1/1	€62.500,00

MAGAZZINO CIV 87 PT. Magazzini e locali di deposito [C2] FG AD/42 p.IIa 187 sub 8

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo ALLO STATO ATTUALE	SUP COMPOSTA	1	€ 55.200,00
Valore Accessori		-	€ 0,00
Valore complessivo intero		1	€ 55.200,00
Valore complessivo diritto e quota		1/1	€ 55.200,00

COLLABENTE PICCOLO CIV 81 PT+P1 [F2] FG AD/42 p.IIa 182 sub 7

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo ALLO STATO ATTUALE	SUP COMPOSTA	1	€ 24.800,00
Valore Accessori		-	€ 0,00
Valore complessivo intero		1	€ 24.800,00
Valore complessivo diritto e quota		1/1	€ 24.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE CIV 87 T-1-2-3	Abitazione di tipo economico [A3]	567	€ 62.500,00	€ 62.500,00
MAGAZZINO CIV 87 PT	Magazzini e locali di deposito [C2]	98	€ 39.200,00	€ 39.200,00
COLLABENTE 01 CIV 81 T-1		248	€ 24.800,00	€ 24.800,00
Sommano come valori				€. 126.500,00

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%)

€ -18.975,00

Riduzione del valore del 10%, dovuta alla vendita della sola quota

€. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 107.525,00**VALORE ARROTONDATO DELLA QUOTA****€ 107.000,00**

Data , li 16/01/2026

il perito

