

---

# Tribunale di Rovigo

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**RovigoBanca**  
**Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro:



N° Gen.Rep. 115/2020

Giudice: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario:  
**Avv. Guido Previatello**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 2**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBNRC81P29H620Z  
**Partita IVA:** 01426340293  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 091702  
**Email:** [zambon.enrico@libero.it](mailto:zambon.enrico@libero.it)  
**Pec:** [zambon.enrico@ingpec.eu](mailto:zambon.enrico@ingpec.eu)



Bene in **Rovigo (RO)**  
Corso del Popolo 154  
**Lotto: 2**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Relativamente alla trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, si segnala che dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo non figura essere stata trascritta l'accettazione di eredità in morte di [REDACTED] da parte de [REDACTED]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Unità a destinazione commerciale al secondo piano, con annessa cantina nel sottotetto, facente parte del più ampio complesso denominato "Condominio Milan".**

Nella vendita è compresa la comproprietà indivisa in quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio, a norma di Legge (art. 1117 e seguenti del C.C.)

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Proprieta' 1000/1000

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI ROVIGO

- **Sez. RO Foglio 19 Particella 97 Sub 15**, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 98 mq, Superficie Catastale 97 mq, Rendita € 1.579,12; indirizzo Corso del Popolo 154 piano: 2;

L'appartamento oggetto di stima confina a:

- Nord: facciata prospiciente su Corso del Popolo – altr U.I.
- Sud: altra U.I.
- Ovest: vano scala condominiale – altra U.I.
- Est: facciata prospiciente su Via Trento

Salvo altri più esatti ed attuali



## **Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI ROVIGO

- **Foglio 19 Particella 97**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.02.49 mq  
Sedime e area di pertinenza della palazzina che ricomprende il bene staggito

Coerenze e confini:

La particella 97 confina a:

- Nord: Corso del Popolo
- Sud: mapp. 399
- Est: Via trento
- Ovest: mapp. 95

Salvo altri più esatti ed attuali

## **Conformità catastale**

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per alcune lievi incongruenze, le quali tuttavia non comportano la modifica del classamento e della consistenza (come previsto dalle circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010), pertanto, si dichiara la conformità catastale.

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

Il lotto di vendita è inserito all'interno del Condominio "Milan", sito in Corso del Popolo 154, nel centro storico di Rovigo.

Caratteristiche zona: Centro Storico

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, direzionali

Importanti centri limitrofi: il bene è sito in posizione limitrofa al Duomo, al Palazzo Roverella ed alle Piazze principali della città.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 51.000 abitanti, fra i quali scuole materne, elementari, medie, superiori ed università, negozi al dettaglio, centri commerciali, uffici postali, ambulatori medici, farmacie, stadio di rugby e calcio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene al momento del sopralluogo era libero.

Su istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo è emerso che sul bene non gravano contratti di locazione.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### 4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MARCO (CONCADIRAME DI ROVIGO, PROVINCIA DI ROVIGO) S.C.R.L.**

contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
a rogito del Notaio Merlo Paolo di Rovigo, Rep. n. 61350 in data 07/01/2000,  
iscritta a Rovigo in data 13/01/2000 ai nn. R.G. 314, R.P. 60.  
Importo totale: £ 740.000.000.; Importo Capitale: £ 370.000.000.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Rovigo:

NCEU:

Sez. RO Fg. 28 P.IIa 434 Sub. 1 – 11

Sez. RO Fg. 19 P.IIa 97 Sub. 5 (ora sub 15)

NCT:

Fg. 28 P.IIa 434 (ente urbano)

- *Ipoteca in rinnovazione a favore di*

**RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro [REDACTED]

derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario  
a rogito del Notaio Merlo Paolo di Rovigo, Rep. n. 61350 in data 07/01/2000,  
iscritta a Rovigo in data 04/10/2019 ai nn. R.G. 8134, R.P. 1193.  
Importo totale: € 382.178,10.; Importo Capitale: € 191.089,05.



L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Rovigo:

NCEU:

Sez. RO Fg. 28 P.IIa 434 Sub. 1 – 11

Sez. RO Fg. 19 P.IIa 97 Sub. 15

NCT:

Fg. 28 P.IIa 434 (ente urbano)

*- Ipoteca giudiziale a favore di*

**RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

a rogito del Tribunale ordinario di Rovigo, Rep. n. 2119 in data 07/09/2018,

iscritta a Rovigo in data 26/06/2019 ai nn. R.G. 5446, R.P. 767.

Importo totale: € 100.000,00.; Importo Capitale: € 83.307,06.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Rovigo:

NCEU:

Sez. RO Fg. 28 P.IIa 434 Sub. 1 – 11

Sez. RO Fg. 19 P.IIa 97 Sub. 15

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

*- A favore di*

**RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Assistente – Funzionario UNEP, Rep. n. 1323 in data 03/09/2020,

trascritto a Rovigo in data 23/09/2020 ai nn. R.G. 6247, R.P. 4232.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Rovigo:

NCEU:

Sez. RO Fg. 28 P.IIa 434 Sub. 1 – 11

Sez. RO Fg. 19 P.IIa 97 Sub. 15

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano



**4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:**

A seguito di ispezione effettuata in data 17/02/2023 si confermano le formalità precedentemente indicate.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** il fabbricato soddisfa i requisiti della visitabilità e dell'adattabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

In base a quanto riferito dall'Amministratore del Condominio "Milan", si riporta quanto segue:

**Millesimi:** 97,85/1000

**Spese medie annue:** Il bilancio consuntivo riferito al 2021-2022 evidenzia una spesa di gestione annua pari a € 628,00

**Spese scadute:** € 1.535,02 pari alle spese condominiali maturate per l'anno in corso alla data di redazione della presente perizia pari ad € 598,29, relative alla 1° 2° 3° rata 2023 ciascuna pari a 199,43 €, oltre ad un pregresso di € 936,72.  
Salvi ulteriori incrementi successivi.

**Spese straordinarie:** Non sono state segnalate spese straordinarie approvate o in fase di approvazione.

**Alla luce di quanto sopra indicato, chiunque fosse interessato all'acquisto del bene dovrà assumere più precise informazioni direttamente presso gli uffici dell'Amministratore di Condominio [REDACTED], in ordine agli oneri di partecipazione ed alle spese inerenti ed afferenti, con particolare riferimento alla posizione debitoria dell'esecutato ed ad eventuali ulteriori morosità afferenti anche agli altri condòmini.**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Da ricerche effettuate presso il portale "VeNet" della Regione Veneto il bene risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III****Beni mobili personali di proprietà dell'esecutato:**

è in corso la liberazione dell'immobile dai beni personali ad opera dell'esecutato

**Ulteriori avvertenze:**

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.



Di tutti gli aspetti precedentemente elencati se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che **in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene oggetto di stima appartiene a [REDACTED]  
[REDACTED]

In virtù dei seguenti atti:

- denuncia di successione legittima in morte di [REDACTED], deceduto a [REDACTED] denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Rovigo n. 8 vol. 478 del 19/03/1983, trascritta a Rovigo il 21/03/1983 RG 1911 RP 1502, successivamente integrata e rettificata con denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Rovigo n. 9 vol. 483 del 18/01/1984, trascritta a Rovigo il 19/01/1984 RG 567 RP 476.

- atto di estromissione di quota del Notaio Viscardini di Rovigo del 25/09/1985 Rep. 38790 trascritto a Rovigo il 25/10/1985 RG 6691 RP 4804

- atto di compravendita del Notaio Ferruccio Castellani di Rovigo del 05/10/1986 Rep. 29071 trascritto a Rovigo il 21/05/1986 RG 3511 RP 2566

Si precisa altresì che dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo non figura essere stata trascritta l'accettazione di eredità in morte di [REDACTED] da parte del [REDACTED]

## 7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Rovigo ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

### 7.1 Autorizzazioni edilizie:

#### 1) UT 679/1963

Tipo Pratica: Licenza Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ricostruzione fabbricato fra le vie Corso del Popolo e Via Trento

Presentazione: 26/06/1963 Prot. 10156

Rilascio: 24/01/1964 Prot. 10156

Licenza d'uso: 01/04/1965 prot. 8060

#### 2) UT 366/1964

Tipo Pratica: Nulla Osta

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Demolizione dell'immobile mapp. 97 subb 1,2,3 e mapp. 530

Presentazione: 29/04/1964 Prot. 7058

Rilascio: 4/05/1967 Prot. 7058



**3) UT 790/1964**

Tipo Pratica: Nulla Osta  
Intestata a: [REDACTED]  
Lavori di: Variante UT 679/1963  
Presentazione: 05/09/1964 Prot. 14284  
Rilascio: 26/10/1964 Prot. 14284  
Abitabilità: 23/07/1965 Prot. 9128

**4) UT 1989/1986**

Tipo Pratica: Concessione edilizia a sanatoria (Condono Legge 47/1985)  
Intestata a: [REDACTED]  
Lavori di: Sanatoria edilizia  
Presentazione: 28/03/1986 Prot. 7488  
Rilascio: 28/11/1989 Prot. 7488  
Note: Tra le varie irregolarità oggetto di sanatoria, figura il cambio di destinazione d'uso da abitazione e magazzino al 2° piano, relativo al bene oggetto di stima.

**5) UT 1698/2003**

Tipo Pratica: CILA  
Intestata a: [REDACTED]  
Lavori di: cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio  
Presentazione: 23/12/2003 Prot. 60243  
Note: Pratica non reperita presso l'Archivio Comunale

**6) UT 200/2016**

Tipo Pratica: CILA  
Intestata a: Condominio "Milan" – Amm.re [REDACTED]  
Lavori di: rifacimento copertura con posa pannelli prefabbricati previa rimozione di quella esistente in tegole e lastre di cemento amianto, come da ordinanza dirigenziale n. 512/2015 del 27/10/2015  
Presentazione: 03/03/2016 Prot. 11646

**7.2 Conformità Edilizia:**

Si evidenzia che la pratica edilizia UT 1698/2003, avente ad oggetto la comunicazione di cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio, tesa a fotografare l'ultimo stato autorizzato del bene oggetto di stima, non è stata reperita presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Pertanto, la conformità edilizia dovrà necessariamente essere effettuata attraverso un raffronto con la planimetria catastale attualmente vigente, presentata in epoca concomitante con la pratica edilizia succitata e raffigurante il bene nella sua definitiva destinazione d'uso, di tipo commerciale.

Ne derivano le seguenti difformità:

- diversa dimensione del locale ad uso WC (maggiore larghezza di circa 1,00 m rispetto alla planimetria catastale)
- minore altezza utile interna (rilevato 287 cm, quotato 295 cm)





Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa, si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere ammonti a € 5.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni – in aumento o in diminuzione - e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

### **7.3 Conformità Urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato: P.A.T. e P.I.

Il bene ricade in Centro Storico

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento residenziale posto al piano mansardato con annesso magazzino al piano terra.**

Trattasi di un locale ad uso negozio ubicato al 2° piano di un più ampio complesso condominiale denominato "Condominio Milan", la cui epoca di costruzione risale al 1965. L'accesso all'unità avviene dal Corso del Popolo, attraverso il vano scala condominiale, servito da ascensore.

Il bene consta di un unico locale dotato di servizi igienici ed annessa cantina ubicata al piano sottotetto.

Complessivamente si annoverano pareti interne intonacate e dipinte, pavimenti in pvc, serramenti in metallo con vetro singolo.

Il bene è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario ed il riscaldamento/raffrescamento avviene per mezzo di una pompa di calore elettrica con split a soffitto.

Il grado di finitura è discreto.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 97,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- superficie principale: 88,00 mq x 1
- cantina: 18,00 mq x 0,50



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite, la quale risulta caratterizzata da una sensibile stagnazione.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, finalizzate al reperimento di prezzi certi di recenti compravendite ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- negozio al piano terra con piccola striscia di corte esclusiva, ricompreso nel complesso condominiale denominato "Palazzo X Luglio" sito a Rovigo, Via X Luglio n. [REDACTED] oggetto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Castellani del 01/06/2022 Rep. 82.445
- porzione immobiliare ad uso negozio al piano terra sito a Rovigo in Via Silvestri [REDACTED], oggetto di compravendita a rogito del Notaio Giovanna Morena del 20/07/2022 Rep. 22.886

**Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.**

### 8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.



**A. Valutazione immobile**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
Negoziò	97,00	<b>83.670,00</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 12.550,50
Spese di regolarizzazione edilizia:	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.119,50
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 66.000,00</b>

**Allegati:**

- documentazione catastale
- risposta Agenzia delle Entrate per Assenza contratti di locazione
- documentazione amministratore di Condominio
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di valutazione dell'immobile
- ispezioni ipotecarie

02 Maggio 2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

