

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

promossa da: **POPP-1 S.R.L. RAPPRESENTATA DA PHOENIX  
ASSET MANAGEMENT S.P.A.**

contro:



n. Gen. Rep. **150/2023**

data udienza di comparizione parti ex  
art. 569 c.p.c. :

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziario**

---

**INTEGRAZIONE A RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1, 2, 3 e 4**  
**Depositato Telematicamente il 15/05/2024**

Esperto alla stima:  
Geom. **Serena Zerbinati**  
Studio in: Via G. Verdi 159 - 45024 Fiesso Umbertiano  
Codice fiscale: ZRBSRN74L47D577J - Partita IVA:01147760290  
email: [zerbinatiserena@libero.it](mailto:zerbinatiserena@libero.it) P.e.c. [serena.zerbinati@geopec.it](mailto:serena.zerbinati@geopec.it)  
Telefono e fax: 0425 754545

---

A seguito di verifica del rapporto di valutazione depositato telematicamente il 15/05/2024, si precisa che per mero refuso di stampa è stato erroneamente inserito il simbolo "£" anziché il simbolo "€" nella formalità iscritta a Rovigo il 25/09/2008 R.G.9675 – R.P.2182 a favore di Banca di Credito Cooperativo Del Polesine Società Cooperativa.

Di seguito si riportano le pagg.7-16-24 e 32 del rapporto di valutazione immobiliare corrette, nella parte scritta in colore blu, che annullano e sostituiscono quelle inviate telematicamente in data 15/05/2024.

Fiesso Umbertiano 29.07.2024

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

**Conformità catastale:**

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

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

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

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

Bar al piano terra in fabbricato condominiale ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Marco Polo n.13.

Caratteristiche zona:	centrale
area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Rovigo che dista circa Km.1,00
Caratteristiche zone limitrofe:	Non specificato
Importanti centri limitrofi:	Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Non specificato
Principali collegamenti pubblici:	Autobus di linea Km.1,00, S.S.16 Km.0,50, Stazione dei treni Km.1,00 linea ferroviaria Padova-Bologna

**3. STATO DI POSSESSO: (All. n.4)**

Alla data del sopralluogo risultava occupato dagli inquilini con contratto di locazione stipulato in data 18/07/2023 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Padova in data 31/07/2023 al n.011386 serie 3T codice identificativo T5223T011386000GG per l'importo annuo di euro 4.800,00 importo da considerarsi congruo. La locazione avrà la durata di 18 mesi con inizio il 01.08.2023 e termine il 31.01.2025.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)**

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con verifica del 10.05.2024, effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* non ricorre il caso.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**- Ipoteca volontaria attiva**

A favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE SOCIETA' COOPERATIVA**  
contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzie di apertura di credito

Importo ipoteca €2.100.000,00 Importo capitale: €1.400.000,00

A rogito Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 15/09/2008 ai nn.182770/18946 iscritto a Rovigo in data 25/09/2008 ai nn. R.G.9675 – R.P.2182

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato con la loro identificazione originaria.

**Conformità catastale:**

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

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

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

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

Pizzeria al piano terra con piccola cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Marco Polo n.19.

Caratteristiche zona:	centrale
area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Rovigo che dista circa Km.1,00
Caratteristiche zone limitrofe:	Non specificato
Importanti centri limitrofi:	Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Non specificato
Principali collegamenti pubblici:	Autobus di linea Km.1,00, S.S.16 Km.0,50, Stazione dei treni Km.1,00 linea ferroviaria Padova-Bologna

**3. STATO DI POSSESSO: (All. n.4)**

Alla data del sopralluogo risultava occupato dagli inquilini con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2023 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rovigo in data 04/07/2023 al n.002365 serie 3T codice identificativo T5Y23T002365000YG per l'importo annuo di euro 4.800,00.

Il presente importo non risulta congruo

La locazione avrà la durata di 18 mesi con inizio il 01.06.2023 e termine il 30.11.2024.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.5)**

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con verifica del 10.05.2024, effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

4.1.2 *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 DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE SOCIETA' COOPERATIVA**  
contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzie di apertura di credito

Importo ipoteca €2.100.000,00 Importo capitale: €1.400.000,00

A rogito Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 15/09/2008 ai nn.182770/18946 iscritto a Rovigo in data 25/09/2008 ai nn. R.G.9675 – R.P.2182

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato con la loro identificazione originaria.

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

Negozi in corso di costruzione al piano terra rispetto a Via Amendola in fabbricato condominiale ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Amendola n.snc.

Caratteristiche zona:	centrale
area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Rovigo che dista circa Km.1,00
Caratteristiche zone limitrofe:	Non specificato
Importanti centri limitrofi:	Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Non specificato
Principali collegamenti pubblici:	Autobus di linea Km.0,50, S.S.16 Km.0,50, Stazione dei treni Km.1,00 linea ferroviaria Padova-Bologna

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.4)**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con verifica del 10.05.2024, effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

*4.1.2 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 DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE SOCIETA' COOPERATIVA**  
contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzie di apertura di credito

Importo ipoteca €2.100.000,00 Importo capitale: €1.400.000,00

A rogito Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 15/09/2008 ai nn.182770/18946 iscritto a Rovigo in data 25/09/2008 ai nn. R.G.9675 – R.P.2182

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato con la loro identificazione originaria.

##### **- Ipoteca giudiziale**

A favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €20.000,00 Importo capitale: €16.079,98

A rogito Tribunale ordinario di Rovigo in data 29/07/2016 ai nn.1218 iscritto a Rovigo in data 26/08/2016 ai nn. R.G.7283 – R.P.1228

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

##### **- Ipoteca giudiziale**

A favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €13.000,00 Importo capitale: €7.882,50

A rogito Tribunale ordinario di Rovigo in data 28/02/2019 ai nn.298/2019 iscritto a Rovigo in data 21/03/2019 ai nn. R.G.2669 – R.P.312

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

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

Unità immobiliari con destinazione residenziale in corso di costruzione n.4 al piano primo e n.4 al piano secondo in fabbricato condominiale ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Marco Polo n.15. e garage ultimati al piano seminterrato con accesso carraio da Via Amendola.

Caratteristiche zona:	centrale
area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Rovigo che dista circa Km.1,00
Caratteristiche zone limitrofe:	Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Non specificato
Principali collegamenti pubblici:	Autobus di linea Km.1,00, S.S.16 Km.0,50, Stazione dei treni Km.1,00 linea ferroviaria Padova-Bologna

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

Alla data del sopralluogo risultava libero.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.4)**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con verifica del 10.05.2024, effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

*4.1.2 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 DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE SOCIETA' COOPERATIVA**  
contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzie di apertura di credito

Importo ipoteca €2.100.000,00 Importo capitale: €1.400.000,00

A rogito Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 15/09/2008 ai nn.182770/18946 iscritto a Rovigo in data 25/09/2008 ai nn. R.G.9675 – R.P.2182

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato con la loro identificazione originaria.

##### **- Ipoteca giudiziale**

A favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €20.000,00 Importo capitale: €16.079,98

A rogito Tribunale ordinario di Rovigo in data 29/07/2016 ai nn.1218 iscritto a Rovigo in data 26/08/2016 ai nn. R.G.7283 – R.P.1228

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

##### **- Ipoteca giudiziale**

A favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €13.000,00 Importo capitale: €7.882,50

A rogito Tribunale ordinario di Rovigo in data 28/02/2019 ai nn.298/2019 iscritto a Rovigo in data 21/03/2019 ai nn. R.G.2669 – R.P.312

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