

# 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. : **14.06.2024 ore 10.45**

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

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziario**

---

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 1, 2, 3 e 4

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



## QUESITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente:

**ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservicesrl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservicesrl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservicesrl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1) **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.

- a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.
- b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la gi prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, le **eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ci necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:



**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura**

- Iscrizioni
- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli
- Diffformità urbanistico edilizie
- Diffformità 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 trascrizioni), e ci anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
  - Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.
  - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
  - La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art.568 c.p.c. come novellato dal d.l.83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;



- Nel caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;
- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservicesrl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. **INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. **Il Giudice dell'esecuzione** concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

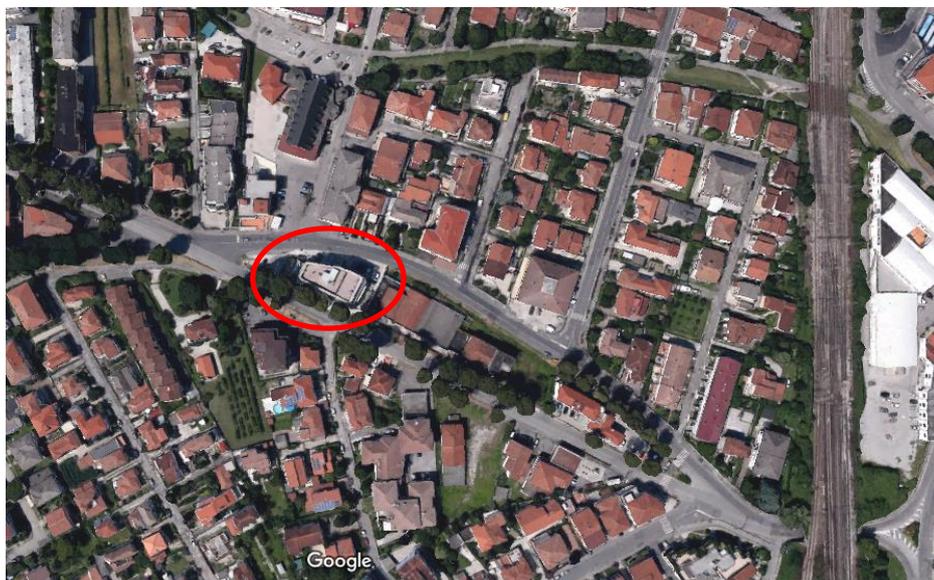
Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in Rovigo (**Rovigo**)  
Via Marco Polo n.13

**Lotto: 1**



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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

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

Locale al piano terra con destinazione bar [C1] in Via Marco Polo n.13.

**1/1 - Diritto di proprietà**

Spettante a

██████████ Prop. per 1/1

Altri proprietari: nessuno

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

Comune di Rovigo

Intestazione:

██████████ Prop. per 1/1

**Fg.RO/9 mapp.249 sub.1, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.T, cat.C/1, cl.5, cons.97 mq., sup.mq.120 rendita € 1.818,50**

derivante da:

- variazione toponomastica del 05/06/2018 Pratica n. RO0029220 in atti dal 05/06/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n.10475.1/2018)
- variazione nel classamento del 28/01/2011 Pratica n. RO0016699 in atti dal 28/01/2011 variazione di classamento (n. 5858.1/2011)
- variazione del 10/12/2010 Pratica n. RO0149083 in atti dal 10/12/2010 DEM. TOTALE E COMPLETA RICOSTRUZ. (n. 6920.1/2010)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987





**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.



**- 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.

**- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**

A favore di [redacted]  
 contro [redacted]  
 Derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
 Importo ipoteca €.130.452,22 Importo capitale: €.65.226,11  
 A rogito Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 17/03/2022 ai nn.4752/10622 iscritto a Rovigo in data 18/03/2022 ai nn. R.G.2155 – R.P.312  
 La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante alla Ditta esecutata.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento  
 a favore di **POPP-1 S.R.L.**  
 contro [redacted]  
 Derivante da verbale di pignoramento immobili  
 a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 28/07/2023 ai nn.1736 trascritto a Rovigo in data 22/09/2023 ai nn. R.G.7774 – R.P.5832;  
 La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante alla Ditta esecutata.

**4.3 Misure Penali** dato non conosciuto

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (All. n.6)**

Spese di gestione condominiale:	€.292,58
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.585,16
Millesimi di proprietà:	132,48
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica	presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All. n.7)

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

### Titolare/Proprietario:

dal 15/01/1968 al 02/06/2005

In forza di denuncia di successione in morte [redacted] deceduta in data [redacted] denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Rovigo n.62 Vol.396, trascritta a Rovigo in data 28/05/1968 ai nn. R.G.2724 – R.P.2217.

Per la sopra riportata formalità vi è stata accettazione tacita di eredità in forza di atto del Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 18/04/2007 rep.180997 trascritta a Rovigo in data 18/10/2023 ai nn. R.G.8582 – R.P.6415.

### Titolare/Proprietario:

dal 02/06/2005 al 18/04/2007

In forza di denuncia di successione in morte [redacted] deceduto in data [redacted] denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Rovigo in data 24/05/2006 n.94 Vol.96, trascritta a Rovigo in data 06/06/2006 ai nn. R.G.6850 – R.P.3763.

Per la sopra riportata formalità vi è stata accettazione tacita di eredità in forza di atto del Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 18/04/2007 rep.180997 trascritta a Rovigo in data 18/10/2023 ai nn. R.G.8582 – R.P.6415.

### Titolare/Proprietario:

dal 18/04/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 18/04/2007 ai nn.180997/17518 registrato a Rovigo il 02/05/2007 n.1039 serie 1V, trascritto a Rovigo in data 03/05/2007, ai nn. R.G.5290 – R.P.2854.

Con il presente atto la Ditta eseguita acquistava i beni oggi pignorati con la loro identificazione originaria dai [redacted]

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

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

### Numero pratica: Pratica edilizia n.57/2008

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di Realizzazione di edificio residenziale- commerciale composto da 13 unità

Presentata in data 26/10/2007 al prot. P.G.67101

Rilascio in data 04/03/2008 U.T.1376 n.57

### Numero pratica: D.I.A.U.T.1092/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori di ampliamento volumetria in applicazione alla L.R. 8 Luglio 2009 n.14 Piano Casa" e aumento di una unità immobiliare ad uso commerciale

Presentata in data 16/09/2010 Prot. n.49958 U.T.N. 1092

Rilascio in data per silenzio assenso

Abitabilità del 10/03/2011 prot.7780



**7.1 Conformità edilizia:**

A seguito di sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Rovigo non sono emerse osservazioni e/o pregiudizievoli in merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

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

Strumento urbanistico Approvato:

PRG

Zona omogenea:

B3 – residenziale semiestensiva di completamento

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

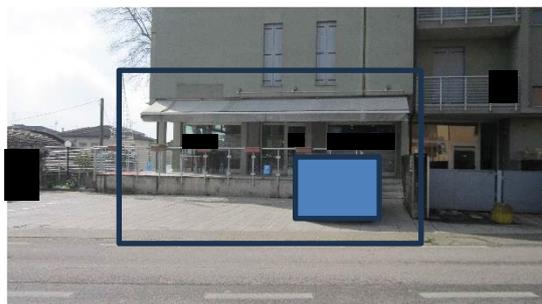
SI

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

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

Descrizione:

**Locale ad uso Bar [C/1] (all. n.9)**



Trattasi di unità immobiliare, ubicata in Comune di Rovigo via Marco Polo n.13, e facente parte del "Condominio Marco Polo". E' composta da un vano principale più locale di servizio e servizi igienici all'interno dei quali attualmente viene svolta attività di Bar, posta al piano terra è provvista di spazi esterni riservati per parcheggi e intrattenimenti e somministrazioni all'aperto. Gli spazi interni, di poco inferiore a mq.100, consistono in un unico ampio locale con un ripostiglio, una dispensa ed i servizi igienici. Il locale, di recente ultimazione e con altezza di ml.3.00, si presenta in buone condizioni sia strutturali che manutentive con finiture costituite da pavimenti in monocottura, ampie vetrate e finestre in metallo, impiantistica a norma con riscaldamento e raffrescamento, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e completamente tinteggiato.

L'unità immobiliare è provvista di Permesso di Agibilità rilasciato nel 2011 e di certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Detta Unità Immobiliare fa parte del condominio, denominato "Marco Polo", di recente costruzione di n.5 piani ed ubicato tra via Amendola e via Marco Polo (su via Marco Polo i piani risultano quattro in quanto il piano terra risulta interrato per via del dislivello tra le vie Marco Polo e via Amendola) con caratteristiche costruttive della normale edilizia di civile abitazione con fondazioni, pilastri, travi e scale in c.a., murature in laterizio intonato e tinteggiato, solai, soffitti e coperto in latero-cemento con copertura a terrazza accessibile dal vano scale. L'intero condominio, se pure non ancora ultimato per l'interno, risulta completamente ultimato per l'esterno e per tutte le parti comuni, comprese le aree esterne con pavimentazioni, recinzioni, passaggi carrai e pedonali.



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****Direct Capitalization o Capitalizzazione Diretta**

Il procedimento di stima per capitalizzazione, si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile, ossia attraverso la costruzione della serie di redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

La formula è, come precedentemente indicato,  $V_{imm} = R/i$

Conoscendo il canone di locazione ritenuto congruo, al fine della determinazione del valore dell'immobile, si rende necessario determinare il saggio di capitalizzazione, che non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto ed il prezzo di un immobile (il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite).

$$i = \frac{Ra+Rb+Rc+Rd}{Sa+Sb+Sc+Sd} = \frac{P1+P2+P3+P4}{S1+S2+S3+S4}$$

Poiché non sono disponibili comparabili di reddito certo oggetto di recenti contratti di locazione (per la difficoltà di reperirli presso l'Ufficio del Registro), è stata effettuata una ricerca di mercato intesa al reperimento di immobili offerti in locazione ed immobili offerti in vendita, ricavando dal rapporto fitti/valori il saggio di capitalizzazione da applicare al canone di locazione, al fine di ricavarne il valore dell'immobile.

**Comparabili**

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

**Negozi - Comparabile A**

Tipo di dato                                      Offerta in vendita  
 Superficie commerciale (SUP) 84,00 m<sup>2</sup>  
 Fonte dato                                        Annuncio su sito web  
 Provenienza                                     Sito internet  
 Prezzo richiesto                                €. 85.000,00

**Appartamento in villa - Comparabile B**

Tipo di dato                                        Offerta in vendita  
 Superficie commerciale (SUP) 30,00 m<sup>2</sup>  
 Fonte dato                                        Annuncio su sito web  
 Provenienza                                     Sito internet  
 Prezzo richiesto                                €. 19.000,00

**Appartamento in villa - Comparabile C**

Tipo di dato                                        Offerta in vendita  
 Superficie commerciale (SUP) 70,00 m<sup>2</sup>  
 Fonte dato                                        Annuncio su sito web  
 Provenienza                                     Sito internet  
 Prezzo richiesto                                €. 53.000,00

**Appartamento in villa - Comparabile D**

Tipo di dato                                        Offerta in locazione (affitto)  
 Superficie commerciale (SUP) 108,00 m<sup>2</sup>  
 Fonte dato                                        Annuncio su sito web  
 Provenienza                                     Sito internet  
 Affitto richiesto annuo                        €. 5.88,00



**Appartamento in villa - Comparabile E**

Tipo di dato	Offerta in locazione (affitto)
Superficie commerciale (SUP)	94,00 m <sup>2</sup>
Fonte dato	Annuncio su sito web
Provenienza	Sito internet
Affitto richiesto annuo	€.7.200,00

**Saggio Di Capitalizzazione**

**Redditi e prezzi**

Comparabile	Classificazione	Reddito (€/anno)	Sup.com. (m <sup>2</sup> )	RapportoR/S (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile D	negozio	5.880,00	108,0	54,44
	Offerta in locazione (affitto)			
Comparabile E	Negozio	7.200,00	94,0	76,60
	Offerta in locazione (affitto)			
		13.080,00	202,0	131,04

Comparabile	Classificazione	Prezzo (€)	Sup. com.(m <sup>2</sup> )	RapportoP/S (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile A	Appartamento in villa	85.000,00	84,0	1.011,90
	Offerta in vendita			
Comparabile B	Appartamento in villa	19.000,00	30,0	633,33
	Offerta in vendita			
Comparabile C	Appartamento in villa	53.000,00	70,0	757,14
	Offerta in vendita			
		157.000,00	184,0	2.402,37

Il Saggio Redditi e Prezzi è posto pari al rapporto fra i Redditi medi e i Prezzi medi:

$$i = \frac{\frac{\text{€}.13.080}{\text{mq}.202}}{\frac{\text{€}.157.000}{\text{mq}.184}} = \frac{\text{€}.64,75}{\text{€}.853,26} = 7,6 \%$$

Applicando la formula di capitalizzazione del reddito si ha:

**Vimm=R/r** da cui **valore immobile =4.800,00/7,6%=€63.158,00**

Essendo l'immobile avere superficie esterna lorda ragguagliata pari a mq.128,24 ed avendo stimato il valore di mercato dello stesso pari a €.63.158,00 possiamo ricavare il valore a mq. dell'immobile stimato  
 $V/\text{mq.} = \text{€ } 63.158,00/128,24 = \text{€}/\text{mq}.492,00$

Possiamo così affermare che l'immobile oggetto del presente lotto ha un valore a mq. pari ad €.492,00



**8.2 Fonti di informazione:**

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore.

ID	Immobile	Sup. commerciale	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale a destinazione Bar	97,00	128.24	€ 63.158,00	€ 63.158,00
				<b>€ 63.158,00</b>	<b>€ 63.158,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 9.473,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	€ 585,16

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.099,30
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per difetto:</b>	<b>€ 53.000,00</b>

**Allegati**

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetrie catastale ed elaborato planimetrico
4. contratto di locazione
5. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
6. prospetto spese condominiali e millesimi di proprietà
7. atto di provenienza
8. pratiche edilizie
9. documentazione fotografica

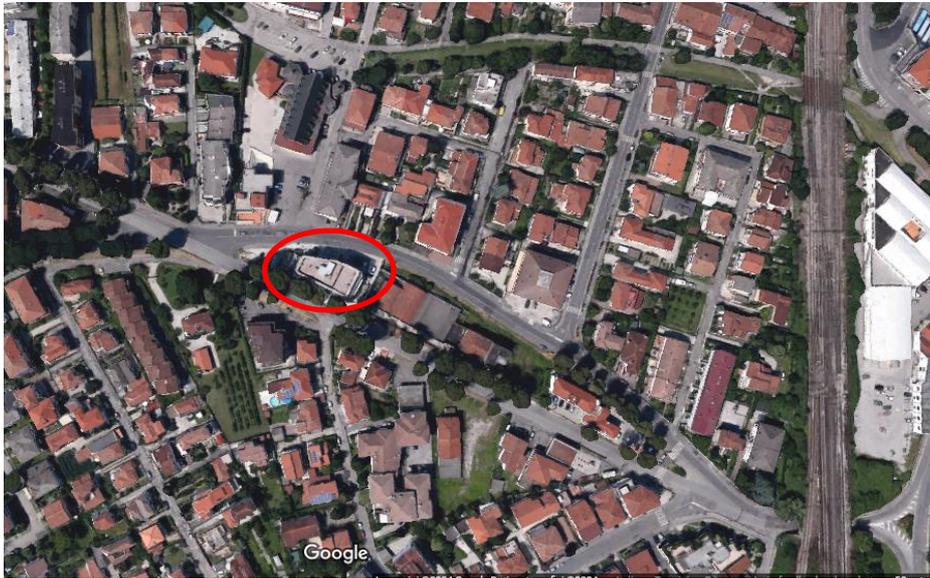
Fiesso Umbertiano 15.05.2024

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



Beni in Rovigo (**Rovigo**)  
Via Marco Polo n.19

**Lotto: 2**



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

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

Locale con destinazione pizzeria al piano terra [C1] in Via Marco Polo n.19.

**1/1 - Diritto di proprietà**

Spettante a

██████████ Prop. per 1/1

Altri proprietari: nessuno

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

Comune di Rovigo

Intestazione:

██████████ Prop. per 1/1

**Fg.RO/9 mapp.249 sub.26, Z.C.1 Via Marco Polo n.19, p.S1-T, cat.C/1, cl.5, cons.156 mq., sup.mq.217 rendita € 2.924,59**

derivante da:

- Variazione nel classamento del 29/06/2017 Pratica n. RO0036554 in atti dal 29/06/2017 variazione di classamento (n. 11274.1/2017)
- Variazione del 15/11/2016 Pratica n. RO0053347 in atti dal 16/11/2016 frazionamento e fusionevariazione di toponomastica (n. 9984.1/2016)



**Identificato al catasto Terreni:**

Comune/C.rio di Rovigo

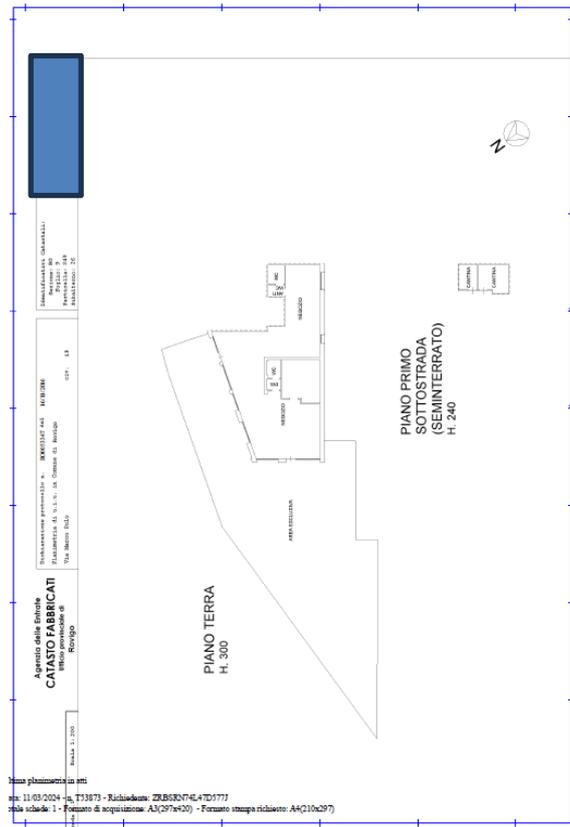
Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

**- Fg.26, mapp.249, qualità E.U., superficie catastale are 10.10**

Derivante da:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 09/10/2003 Pratica n. 110315 in atti dal 09/10/2003 (n. 8235.1/2003)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976



Con utilità comune censite al N.C.E.U. al Foglio RO/26 mappale n.249 sub.16 B.C.N.C. (Locale cantina, Vano scala, area scoperta, tetto)

Confini: per l'intero lotto

- N – Via Marco Polo
- E – mappale n.691
- S – Via Amendola
- O – Via Marco Polo

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

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



**Conformità catastale:**

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

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente 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.



**- 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.

**- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Importo ipoteca €130.452,22 Importo capitale: €65.226,11

A rogito Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 17/03/2022 ai nn.4752/10622 iscritto a Rovigo in data 18/03/2022 ai nn. R.G.2155 – R.P.312

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

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento

a favore di **POPP-1 S.R.L.**

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 28/07/2023 ai nn.1736 trascritto a Rovigo in data 22/09/2023 ai nn. R.G.7774 – R.P.5832;

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

**4.3 Misure Penali** dato non conosciuto**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (All. n.6)**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €388,70

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €777,40

Millesimi di proprietà: 175,99

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All. n.7)**

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

**Titolare/Proprietario:**

dal 15/01/1968 al 02/06/2005

In forza di denuncia di successione in morte [redacted] deceduta in data [redacted] denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Rovigo n.62 Vol.396, trascritta a Rovigo in data 28/05/1968 ai nn. R.G.2724 – R.P.2217.

Per la sopra riportata formalità vi è stata accettazione tacita di eredità in forza di atto del Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 18/04/2007 rep.180997 trascritta a Rovigo in data 18/10/2023 ai nn. R.G.8582 – R.P.6415.

**Titolare/Proprietario:**

dal 02/06/2005 al 18/04/2007

In forza di denuncia di successione in morte [redacted] deceduto in data [redacted] denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Rovigo in data 24/05/2006 n.94 Vol.96, trascritta a Rovigo in data 06/06/2006 ai nn. R.G.6850 – R.P.3763.

Per la sopra riportata formalità vi è stata accettazione tacita di eredità in forza di atto del Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 18/04/2007 rep.180997 trascritta a Rovigo in data 18/10/2023 ai nn. R.G.8582 – R.P.6415.

**Titolare/Proprietario:**

dal 18/04/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 18/04/2007 ai nn.180997/17518 registrato a Rovigo il 02/05/1997 n.1039 serie 1V, trascritto a Rovigo in data 03/05/2007, ai nn. R.G.5290 – R.P.2854.

Con il presente atto la Ditta eseguita acquistava i beni oggi pignorati con la loro identificazione originaria dai [redacted]

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

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

**Numero pratica: Pratica edilizia n.57/2008**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di Realizzazione di edificio residenziale- commerciale composto da 13 unità

Presentata in data 26/10/2007 al prot. P.G.67101

Rilascio in data 04/03/2008 U.T.1376 n.57

**Numero pratica: D.I.A.U.T.1092/2010**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori di ampliamento volumetria in applicazione alla L.R. 8 Luglio 2009 n.14 Piano Casa” e aumento di una unità immobiliare ad uso commerciale

Presentata in data 16/09/2010 Prot. n.49958 U.T.N. 1092

Rilascio in data per silenzio assenso

Abitabilità del



**Numero pratica: S.C.I.A. U.T.1655/2011**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: S.C.I.A.  
 Per lavori di realizzazione di alcune tramezzature interne x l'adeguamento dei locali da adibire ad attività di pizzeria da asporto sull'originario sub.19  
 Presentata in data 13/12/2011 U.T.N. 1655  
 Rilascio in data per silenzio assenso  
 Abitabilità del 20/01/2012 Prot.71486 per il sub.24

**Numero pratica: S.C.I.A. U.T.860/2012**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: S.C.I.A.  
 Per lavori di demolizione di una porzione di muratura a divisione tra le due unità Z e W  
 Presentata in data 19/07/2012 Prot. n.38876 U.T.N. 860  
 Rilascio in data per silenzio assenso  
 Agibilità del 31/07/2012 Prot.40811 rilasciata in data 27/08/2012 per il sub.25

**Numero pratica: SUAP 3173 – U.T.626/2017**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: S.C.I.A.  
 Per lavori di ampliamento attività pizzeria piano casa L.R.30 del 30/12/2016 per zona consumazione di mq.28,98  
 Presentata in data 18/06/2017 Prot. SUAP REP\_PROV\_RO/ROSUPRO/0111131 del 18/06/2017  
 La presente pratica non risulta conclusa in quanto non è stato prodotto agli atti titolo ad intervenire esclusivo sull'area ed assenso del condominio ai sensi della L.R.14/09 come richiesto dall'ufficio Tecnico del Comune di Rovigo,

**7.2 Conformità edilizia:**

A seguito di sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Rovigo non sono emerse osservazioni e/o pregiudizievoli in merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata per quanto riguarda la parte interna del locale adibito a pizzeria.  
 Mentre l'area di consumazione esterna risulta priva di chiusura della pratica depositata presso l'Ufficio tecnico e pertanto non avendo concluso l'iter burocratico non risulta essere stata autorizzata l'esecuzione dell'area di consumazione esterna pur essendo stata realizzata e venendo utilizzata.

Per le discordanze sopra evidenziate si prevede la rimessa in pristino dell'area adibita a somministrazione esterna adiacente il locale a destinazione pizzeria e si consiglia di prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo al fine di concordare la realizzazione di nuova area consumazione conforme alla normativa attuale

Oneri per la rimessa in pristino: **€ 2.000,00**  
**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	B2 – residenziale semiestensiva di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

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



Descrizione:

**Locale ad uso Pizzeria [C/1] (all. n.9)****DESCRIZIONE GENERALE**

Trattasi di unità immobiliare, ubicata in Rovigo via Marco Polo n.19, e facente parte del "Condominio Marco Polo". E' composta da due vani principali più servizi all'interno dei quali attualmente viene svolta attività di Pizzeria, posta al piano terra è provvista di spazio esterno riservato per parcheggi e somministrazioni all'aperto. Gli spazi interni, di circa mq.140, comprendono una cucina, un forno, un bancone, i servizi igienici e le salette per la consumazione a sedere della clientela. Il locale è di recente ultimazione, con altezza di ml.3.00, e si presenta in buone condizioni sia strutturali che manutentive con finiture costituite da pavimenti in monocottura, ampie vetrate e finestre in metallo, impiantistica a norma con riscaldamento e raffrescamento, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e cucina e completamente tinteggiato.

L'unità immobiliare è provvista di Permesso di Agibilità e di certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Detta Unità Immobiliare fa parte del condominio, denominato "Marco Polo", di recente costruzione di n.5 piani ed ubicato tra viale Amendola e via Marco Polo (su via Marco Polo i piani risultano quattro in quanto il piano terra risulta interrato per via del dislivello tra le vie Marco Polo e viale Amendola) con caratteristiche costruttive della normale edilizia di civile abitazione con fondazioni, pilastri, travi e scale in c.a., murature in laterizio intonacato e tinteggiato, solai, soffitti e coperto in latero-cemento con copertura a terrazza accessibile dal vano scale. L'intero condominio, se pure non ancora ultimato per l'interno, risulta completamente ultimato per l'esterno e per tutte le parti comuni, comprese le aree esterne con pavimentazioni, recinzioni, passaggi carrai e pedonali.

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

Avendo ritenuto congruo il canone di locazione per il lotto n.1 ed avendo l'immobile oggetto del presente lotto le stesse caratteristiche di quello del lotto n.1 possiamo ricavarne il valore.

Vimm= €/mq x superficie lorda ragguagliata

**Valore di mercato immobile =€ 492,00 x mq.164,00 = €80.688**



**8.2 Fonti di informazione:**

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. commerciale	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Pizzeria	156,00	164,00	€ 80.688,00	€ 80.688,00
				<b>€ 80.688,00</b>	<b>€ 80.688,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 12.103,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 777,40
Spese tecniche di rimessa in pristino:	€ 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.807,40
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per eccesso:</b>	<b>€ 66.000,00</b>

**Allegati**

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetrie catastale ed elaborato planimetrico
4. contratto di locazione
5. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
6. prospetto spese condominiali e millesimi di proprietà
7. atto di provenienza
8. pratiche edilizie
9. documentazione fotografica

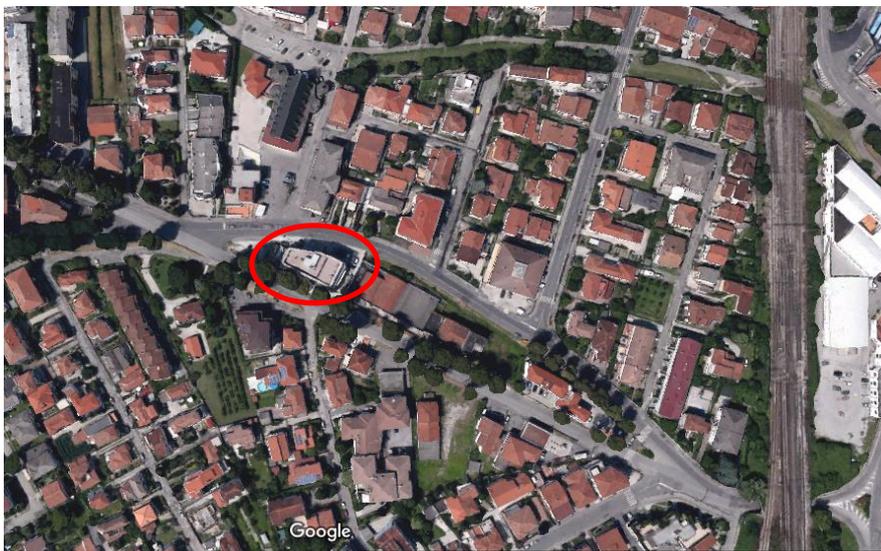
Fiesso Umbertiano 15.05.2024

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



**Beni in Rovigo (Rovigo)**  
Via Amendola n.snc

**Lotto: 3**



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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

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

Locale con destinazione negozio al piano seminterrato (rispetto a Via Marco Polo) [C1] in Via Amendola n.snc.

**1/1 - Diritto di proprietà**

Spettante a

██████████ Prop. per 1/1

Altri proprietari: nessuno

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

Comune di Rovigo

Intestazione:

██████████ Prop. per 1/1

- **Fg.RO/9 mapp.249 sub.4, Z.C.1 Via Giovanni Amendola n.20A, p.S1, cat.F/3,**

derivante da:

- variazione del 16/10/2012 Pratica n. RO0131684 in atti dal 16/10/2012 verifica stato attuale u.i. (n.9488.1/2012)

- variazione del 27/04/2011 Pratica n. RO0066471 in atti dal 27/04/2011 DIVIS. CON PARZ. DEFINIZIONE FABBR. (n. 18641.1/2011)



**Identificato al catasto Terreni:**

Comune/C.rio di Rovigo

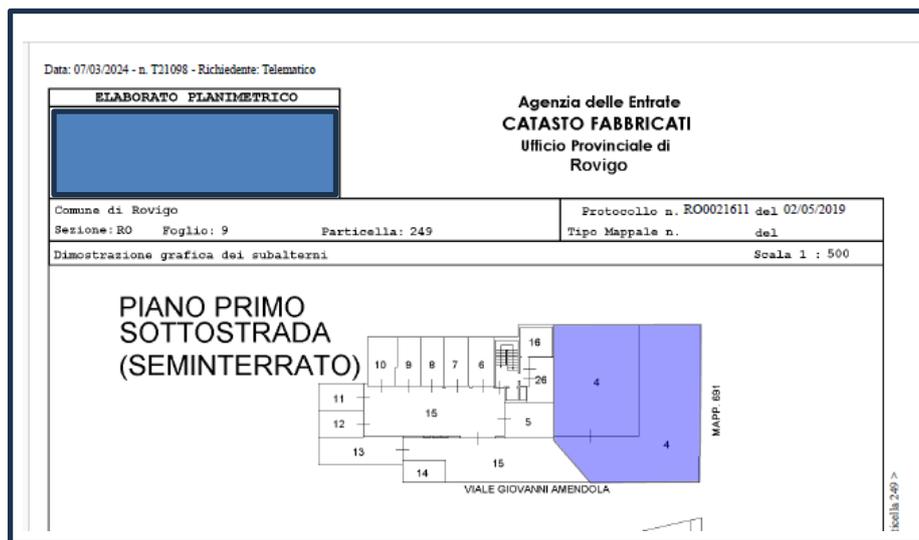
Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

**- Fg.26, mapp.249, qualità E.U., superficie catastale are 10.10**

Derivante da:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 09/10/2003 Pratica n. 110315 in atti dal 09/10/2003 (n. 8235.1/2003)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976



Con utilità comune censite al N.C.E.U. al Foglio RO/26 mappale n.249 sub.16 B.C.N.C. (Locale cantina, Vano scala, area scoperta, tetto), sub.17 B.C.N.C (rampa pedonale), sub.23 B.C.N.C. (locale caldaia).

Confini: per l'intero lotto

N – Via Marco Polo

E – mappale n.691

S – Via Amendola

O – Via Marco Polo

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

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

**Conformità catastale:**

Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con quanto riportato nei tabulati di visura e nell'elaborato planimetrico.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità 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 rettifiche dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

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

Negoziato 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.



**- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Importo ipoteca €.130.452,22 Importo capitale: €.65.226,11

A rogito Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 17/03/2022 ai nn.4752/10622 iscritto a Rovigo in data 18/03/2022 ai nn. R.G.2155 – R.P.312

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

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento

a favore di **POPP-1 S.R.L.**

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 28/07/2023 ai nn.1736 trascritto a Rovigo in data 22/09/2023 ai nn. R.G.7774 – R.P.5832;

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

**4.3 Misure Penali** dato non conosciuto**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (All. n.5)**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 255,41

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 510,82

Millesimi di proprietà: 115,64

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All. n.ri 6)**

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

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 15/01/1968 al 02/06/2005

In forza di denuncia di successione in morte [REDACTED] deceduta in data

[REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Rovigo n.62 Vol.396, trascritta a Rovigo in data 28/05/1968 ai nn. R.G.2724 – R.P.2217.

Per la sopra riportata formalità vi è stata accettazione tacita di eredità in forza di atto del Notaio Claudio Gabino di Rovigo in data 18/04/2007 rep.180997 trascritta a Rovigo in data 18/10/2023 ai nn. R.G.8582 – R.P.6415.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 02/06/2005 al 18/04/2007

In forza di denuncia di successione in morte [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Rovigo in data 24/05/2006 n.94 Vol.96, trascritta a Rovigo in data 06/06/2006 ai nn. R.G.6850 – R.P.3763.

Per la sopra riportata formalità vi è stata accettazione tacita di eredità in forza di atto del Notaio Claudio Gabino di Rovigo in data 18/04/2007 rep.180997 trascritta a Rovigo in data 18/10/2023 ai nn. R.G.8582 – R.P.6415.



**Titolare/Proprietario:**

dal 18/04/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 18/04/2007 ai nn.180997/17518 registrato a Rovigo il 02/05/1997 n.1039 serie 1V, trascritto a Rovigo in data 03/05/2007, ai nn. R.G.5290 – R.P.2854.

Con il presente atto la Ditta eseguita acquistava i beni oggi pignorati con la loro identificazione originaria dai

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

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

**Numero pratica: Pratica edilizia U.T.1376/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di Realizzazione di edificio residenziale- commerciale composto da 13 unità

Presentata in data 26/10/2007 al prot. P.G.67101

Rilascio in data 04/03/2008 U.T.1376

**Numero pratica: D.I.A.U.T.1092/2010**

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori di ampliamento volumetria in applicazione alla L.R. 8 Luglio 2009 n.14 Piano Casa" e aumento di una unità immobiliare ad uso commerciale

Presentata in data 16/09/2010 Prot. n.49958 U.T.N. 1092

Rilascio in data per silenzio assenso

Abitabilità del

**7.3 Conformità edilizia:**

A seguito di sopralluogo ed in base alla documentazione reperita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Rovigo sono emerse osservazioni e/o pregiudizievoli in merito alla regolarità edilizia delle unità immobiliari pignorate.

Rispetto alla situazione autorizzata con i provvedimenti sopra elencati si segnala che sono state riscontrate le seguenti difformità.

Negli elaborati di progetto reperiti all'interno della Concessione edilizia n.57/2008 e D.I.A. n.1092/2010 risulta esserci all'interno della presente unità immobiliare solamente un servizio igienico mentre in sede di sopralluogo sono stati rilevati n.2 servizi igienici.

L' unità immobiliare a destinazione negozio, come già specificato, risulta essere in corso di costruzione ed i titoli autorizzativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo risultano essere scaduti nei termini, pertanto l'eventuale aggiudicatario, per rendere agibile gli immobili dovrà presentare regolare SCIA per completamento opere ed aggiornamento della zona servizi igienici.

I costi per il deposito della segnalazione certificata per completamento opere fino al rilascio di regolare certificato di agibilità possono essere così elencati:

- Presentazione SCIA per completamento opere con relativa pratica catastale per aggiornamento delle planimetrie e direzione lavori: € 3.500,00
- **Oneri totali comprensivi di spese vive ed accessori di legge: € 5.000,00**

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

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.**



**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:

PRG

Zona omogenea:

B2 – residenziale semiestensiva di completamento

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

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

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

Descrizione:

**Unità in corso di costruzione (all. n.8)**



**DESCRIZIONE GENERALE**

Trattasi di unità immobiliare, ubicata in Rovigo via Amendola snc, e facente parte del "Condominio Marco Polo". E' composta da un vano principale più servizi igienici all'interno dei quali è previsto un uso commerciale. L'ubicazione è al piano terra di via Amendola (da via Marco Polo risulta seminterrata per via del dislivello tra via Amendola e via Marco Polo) ed è provvista di uno spazio esterno riservato accessibile con auto.

Detta Unità Immobiliare attualmente si trova allo stato di grezzo avanzato in quanto, completamente finita esternamente, compresa area e recinzione, all'interno sono stati completati i divisori, gli intonaci, pavimenti e rivestimenti, mentre risulta priva di serramenti interni e dei sanitari nei servizi igienici ed impiantistica elettrica, di riscaldamento e raffrescamento. La superficie del negozio risulta di circa mq.100 con un'altezza al finito di ml.3.00.

L'unità Immobiliare risulta priva di Agibilità, di certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni e di Attestato di Certificazione Energetica in quanto non ancora ultimata.

Destinazione	Parametro	Sup. commerciale	Coeff.	Sup. esterna
Negozio in corso di costruzione	superficie	99,91	1,00	112,41



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

Avendo ritenuto congruo il canone di locazione per il lotto n.1 ed avendo l'immobile oggetto del presente lotto le stesse caratteristiche di quello del lotto n.1 possiamo ricavarne il valore.

Vimm= €/mq x superficie lorda ragguagliata

**Valore di mercato immobile = € 492,00 x mq.112,41 = €55.305,72**

Essendo l'immobile in corso di costruzione per quantificare la percentuale di incidenza delle opere da eseguire sul valore dell'immobile si sono prese a riferimento slide di Geoval per la valutazione del "costo di riproduzione deprezzato per elementi funzionali"

CATEGORIA OPERA	PERCENTUALE D'INCIDENZA SUL COSTO
Tinteggiature	2,2%
Impianti elettrici	9,3 %
Impianto idrotermosanitario	2,3%
Impianto di condizionamento caldo/freddo	10,3%
<b>TOTALE</b>	<b>24,1 arrotondata a 24%</b>

Valore di mercato = valore immobile finito x percentuale di abbattimento  
= €55.305,72 x 24%= €42.032,33

**8.2 Fonti di informazione:**

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. commerciale	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negoziato in corso di costruzione	99,91	112,41	€ 42.032,35	€ 42.032,35
				<b>€ 42.032,35</b>	<b>€ 42.032,35</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 6.304,85
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 510,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.216,68
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per difetto:</b>	<b>€ 30.000,00</b>

**Allegati**

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. elaborato planimetrico
4. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
5. Prospetto spese condominiali e millesimi di proprietà
6. atto di provenienza
7. pratiche edilizie
8. documentazione fotografica

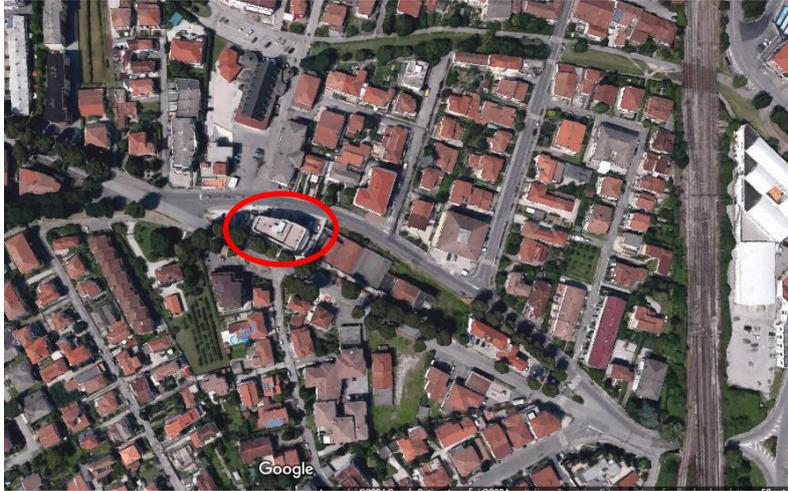
Fiesso Umbertino 15.05.2024

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



Beni in Rovigo (**Rovigo**)  
Via Marco Polo n.15

**Lotto: 4**



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

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

Appartamenti in corso di costruzione piano primo e secondo in Via Marco Polo n.15 e garage nel seminterato in Via Amendola.

**1/1 - Diritto di proprietà**

Spettante a

[Redacted Name]

Prop. per 1/1

Altri proprietari: nessuno

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

Comune di Rovigo

Intestazione:

[Redacted Name]

Prop. per 1/1

**APPARTAMENTI IN CORSO DI COSTRUZIONE**

**Fg.RO/9 mapp.249 sub.28, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.1-2, cat.F/3**

derivante da:

- variazione del 30/04/2019 Pratica n. RO0021611 in atti dal 02/05/2019 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 9101.1/2019)
- variazione toponomastica del 05/06/2018 Pratica n. RO0029241 in atti dal 05/06/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n.10490.1/2018)
- Variazione del 15/11/2016 Pratica n. RO0053347 in atti dal 16/11/2016 frazionamento e fusione - variazione di toponomastica (n. 9984.1/2016)



**GARAGE**

- **Fg.RO/9 mapp.249 sub.6, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.S1, cat.C/6, cl.4, cons.17 mq., sup.mq.19 rendita € 67,60**
- **Fg.RO/9 mapp.249 sub.7, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.S1, cat.C/6, cl.4, cons.16 mq., sup.mq.18 rendita € 63,63**
- **Fg.RO/9 mapp.249 sub.8, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.S1, cat.C/6, cl.4, cons.14 mq., sup.mq.16 rendita € 55,67**
- **Fg.RO/9 mapp.249 sub.9, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.S1, cat.C/6, cl.4, cons.15 mq., sup.mq.17 rendita € 59,65**
- **Fg.RO/9 mapp.249 sub.10, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.S1, cat.C/6, cl.4, cons.17 mq., sup.mq.21 rendita € 67,60**
- **Fg.RO/9 mapp.249 sub.11, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.S1, cat.C/6, cl.4, cons.14 mq., sup.mq.17 rendita € 55,67**
- **Fg.RO/9 mapp.249 sub.12, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.S1, cat.C/6, cl.4, cons.14 mq., sup.mq.16 rendita € 55,67**
- **Fg.RO/9 mapp.249 sub.14, Z.C.1 Via Marco Polo n.15, p.S1, cat.C/6, cl.1, cons.14 mq., sup.mq.13 rendita € 32,23**

derivante da:

- variazione toponomastica del 05/06/2018 Pratica n. RO0029222 in atti dal 05/06/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n.10477.1/2018)
- variazione nel classamento del 12/07/2011 Pratica n. RO0099244 in atti dal 12/07/2011 variazione di classamento (n. 20896.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. RO0106542 del 02/08/2011
- variazione del 27/04/2011 Pratica n. RO0066471 in atti dal 27/04/2011 divis. con parz. Definizione fabbr. (n. 18641.1/2011)

**Identificato al catasto Terreni:**

Comune/C.rio di Rovigo

Intestazione:

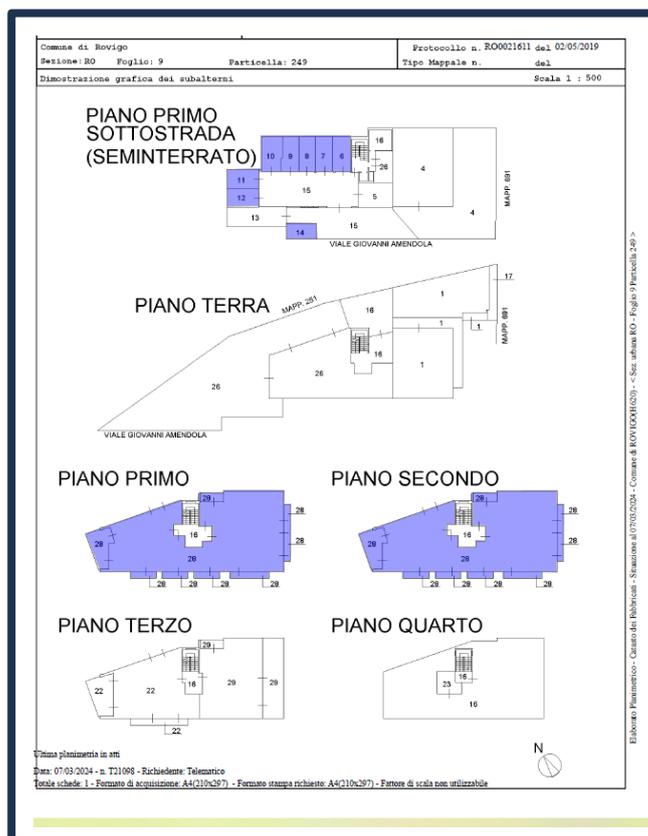
Area di enti urbani e promiscui

- **Fg.26, mapp.249, qualità E.U., superficie catastale are 10.10**

Derivante da:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 09/10/2003 Pratica n. 110315 in atti dal 09/10/2003 (n. 8235.1/2003)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976





Con utilità comune censite al N.C.E.U. al Foglio RO/26 mappale n.249 sub.16 B.C.N.C. (Locale cantina, Vano scala, area scoperta, tetto) per appartamenti e garage, sub.23 B.C.N.C. (locale caldaie) solo per gli appartamenti.

Confini: per l'intero lotto

- N – Via Marco Polo
- E – mappale n.691
- S – Via Amendola
- O – Via Marco Polo

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

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale. Unica precisazione risulta che in visura catastale viene riportato che i garage al piano seminterrato risultano essere in Via Marco Polo n.15 mentre l'accesso carraio alla Via pubblica risulta essere da Via Amendola.

### **Conformità catastale:**

Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con quanto riportato nei tabulati di visura mentre non corrisponde con quanto riportato nell'elaborato planimetrico in quanto sul posto le unità immobiliari risultano già divise internamente a formare n.8 unità immobiliari mentre nell'elaborato planimetrico risulta una unità al piano primo ed una al piano secondo.

### **Per quanto sopra si dichiara la conformità 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):**

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.



**- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Importo ipoteca €.130.452,22 Importo capitale: €.65.226,11

A rogito Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 17/03/2022 ai nn.4752/10622 iscritto a Rovigo in data 18/03/2022 ai nn. R.G.2155 – R.P.312

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

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento

a favore di **POPP-1 S.R.L.**

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 28/07/2023 ai nn.1736 trascritto a Rovigo in data 22/09/2023 ai nn. R.G.7774 – R.P.5832;

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

**4.3 Misure Penali** dato non conosciuto**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (All. n.5)**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.263,69

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.727,38

Millesimi di proprietà: 379,15 (app.) +21,39 (garage)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All. n.6)**

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

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 15/01/1968 al 02/06/2005

In forza di denuncia di successione in morte [REDACTED] deceduta in data

[REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Rovigo n.62 Vol.396, trascritta a Rovigo in data 28/05/1968 ai nn. R.G.2724 – R.P.2217.

Per la sopra riportata formalità vi è stata accettazione tacita di eredità in forza di atto del Notaio Claudio Gabino di Rovigo in data 18/04/2007 rep.180997 trascritta a Rovigo in data 18/10/2023 ai nn. R.G.8582 – R.P.6415.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 02/06/2005 al 18/04/2007

In forza di denuncia di successione in morte [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Rovigo in data 24/05/2006 n.94 Vol.96, trascritta a Rovigo in data 06/06/2006 ai nn. R.G.6850 – R.P.3763.

Per la sopra riportata formalità vi è stata accettazione tacita di eredità in forza di atto del Notaio Claudio Gabino di Rovigo in data 18/04/2007 rep.180997 trascritta a Rovigo in data 18/10/2023 ai nn. R.G.8582 – R.P.6415.



**Titolare/Proprietario:**

dal 18/04/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 18/04/2007 ai nn.180997/17518 registrato a Rovigo il 02/05/1997 n.1039 serie 1V, trascritto a Rovigo in data 03/05/2007, ai nn. R.G.5290 – R.P.2854.

Con il presente atto la Ditta eseguita acquistava i beni oggi pignorati con la loro identificazione originaria dai

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

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

**Numero pratica: Pratica edilizia U.T.1376/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di Realizzazione di edificio residenziale- commerciale composto da 13 unità

Presentata in data 26/10/2007 al prot. P.G.67101

Rilascio in data 04/03/2008 U.T.1376

**Numero pratica: D.I.A.U.T.1092/2010**

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori di ampliamento volumetria in applicazione alla L.R. 8 Luglio 2009 n.14 Piano Casa" e aumento di una unità immobiliare ad uso commerciale

Presentata in data 16/09/2010 Prot. n.49958 U.T.N. 1092

Rilascio in data per silenzio assenso

Abitabilità del

**7.4 Conformità edilizia:**

Le unità immobiliari a destinazione residenziale, come già specificato, risultano essere tutte in corso di costruzione ed i titoli autorizzativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo risultano essere scaduti nei termini, pertanto l'eventuale aggiudicatario, per rendere agibile gli immobili dovrà presentare regolare SCIA per completamento opere.

I costi per il deposito della segnalazione certificata per completamento opere fino al rilascio di regolare certificato di agibilità possono essere così elencati:

-	Presentazione SCIA con relativa pratica catastale per aggiornamento delle planimetrie mediante E direzione lavori:	€ 9.000,00	
-	Piano di sicurezza	€ 2.500,00	
-	Oneri totali:	€ 11.500,00	
-	<b>Oneri totali comprensivi di spese vive ed accessori di legge:</b>		<b>€ 15.000,00</b>

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

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

Mentre le unità immobiliari a destinazione garage risultano essere agibili e pertanto conformi a quanto autorizzato.

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



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

Strumento urbanistico Approvato:

PRG

Zona omogenea:

B2 – residenziale semiestensiva di completa-  
mento

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

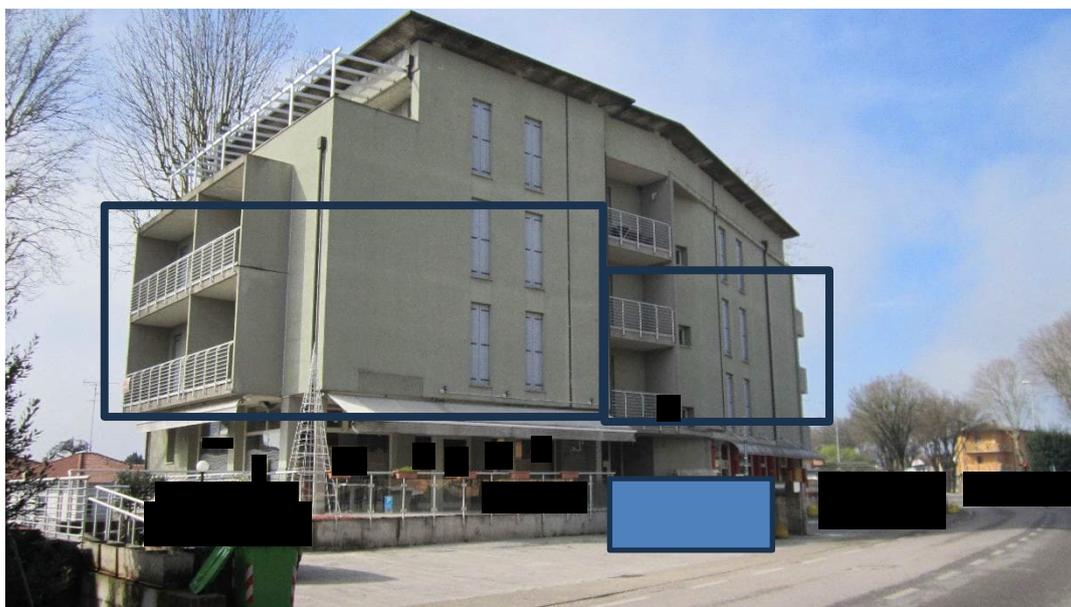
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

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

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

Descrizione:

**Appartamenti in corso di costruzione [F3] e garage (all. n.8)****DESCRIZIONE GENERALE**

Trattasi di otto unità immobiliari in corso di costruzione, ubicate in Rovigo via Marco Polo n.15 e facenti parte di condominio denominato "Condominio Marco Polo".

Dette otto u.i. consistono negli interi piani primo e secondo del Condominio Marco Polo. Tutti sono accessibili direttamente da via Marco Polo e dal piano dei garage da viale Amendola attraverso il vano scale comune e con ascensore. Detti alloggi risultano tutti allo stato di grezzo avanzato in quanto completati i divisori interni, gli intonaci, gli scuri esterni completi di bancali e soglie ed i parapetti dei poggioli, mentre risultano privi di portoncini di ingresso su vano scala comune, pavimenti e rivestimenti, serramenti di finestre, portefinestre interne, porte interne, sanitari dei bagni. Degli impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria sono state predisposte solamente le condutture mentre sono privi dei radiatori, termostati, split interni ed esterni, caldaie e impianti idrici, dell'impianto elettrico sono stati posti in opera i corrugati passafili e parzialmente le scatole di derivazione e porta flutti. Gli alloggi, con altezza interna predisposta per i ml. 2.70 a pavimento finito, sono di tre diverse disposizioni: due con open-space, due stanze letto, bagno, lavanderia ed ampio terrazzo; due bilocali con bagno e doppio terrazzino; quattro con stanza giorno, due stanze letto, bagno e doppio terrazzo.

Le superfici variano da mq.94,68 dei più grandi a mq.52,16 dei più piccoli.



Tutte le parti comuni dalle strade alle porte di accesso degli alloggi risultano completamente ultimate in ogni loro parte ed in particolare i cancelli e le recinzioni esterne, il portoncino del vano scala, l'atrio, il vano scale e l'ascensore sono ultimati e funzionanti. In particolare i pavimenti sono in monocottura, le scale sono rivestite in marmo con parapetti in metallo, la tinteggiatura è completa e l'ascensore è funzionante.

Gli appartamenti risultano privi di Agibilità, di certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni e di Attestato di Certificazione Energetica in quanto non ancora ultimati.-

Dette Unità Immobiliari fanno parte del condominio, denominato "Marco Polo", di recente costruzione di n.5 piani ed ubicato tra viale Amendola e via Marco Polo (su via Marco Polo i piani risultano quattro in quanto il piano terra risulta interrato per via del dislivello tra le vie Marco Polo e viale Amendola) con caratteristiche costruttive della normale edilizia di civile abitazione con fondazioni, pilastri, travi e scale in c.a., murature in laterizio intonacato e tinteggiato, solai, soffitti e coperto in latero-cemento con copertura a terrazza accessibile dal vano scale. L'intero condominio, se pure non ancora ultimato per l'interno, risulta completamente ultimato per l'esterno e per tutte le parti comuni, comprese le aree esterne con pavimentazioni, recinzioni, passaggi carrai e pedonali.

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Quota di spettanza	Coeff.	Sup. equivalente
Appartamento A	sup esterna lorda	78,09	1/1	1,00	78,09
Poggioli	sup esterna lorda	9,59	1/1	0,30	2,88
Appartamento B	sup esterna lorda	73,97	1/1	1,00	73,97
Poggioli	sup esterna lorda	16,10	1/1	0,30	4,83
Appartamento C	sup esterna lorda	52,16	1/1	1,00	52,16
Poggioli	sup esterna lorda	10,92	1/1	0,30	3,28
Appartamento D	sup esterna lorda	94,68	1/1	1,00	94,68
Poggioli	sup esterna lorda	23,92	1/1	0,30	7,18
Appartamento E	sup esterna lorda	78,09	1/1	1,00	78,09
Poggioli	sup esterna lorda	9,59	1/1	0,30	2,88
Appartamento F	sup esterna lorda	73,97	1/1	1,00	73,97
Poggioli	sup esterna lorda	16,10	1/1	0,30	4,83
Appartamento G	sup esterna lorda	52,16	1/1	1,00	52,16
Poggioli	sup esterna lorda	8,92	1/1	0,30	2,68
Appartamento H	sup esterna lorda	94,68	1/1	1,00	94,68
Poggioli	sup esterna lorda	22,94	1/1	0,30	6,88
		<b>715,88</b>			<b>633,24</b>
Garage sub.6	sup esterna lorda	19,00	1/1	0,50	9,50
Garage sub.7	sup esterna lorda	18,00	1/1	0,50	9,00
Garage sub.8	sup esterna lorda	16,00	1/1	0,50	8,00
Garage sub.9	sup esterna lorda	17,00	1/1	0,50	8,50
Garage sub.10	sup esterna lorda	21,00	1/1	0,50	10,50
Garage sub.11	sup esterna lorda	17,00	1/1	0,50	8,50
Garage sub.12	sup esterna lorda	16,00	1/1	0,50	8,00
Posto auto sub.14	sup esterna lorda	13,00	1/1	0,30	3,90
		<b>137,00</b>			<b>65,90</b>

## 8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### Utilizzo della valutazione

Per la stima del presente lotto composto da n.8 unità immobiliari residenziali in corso di costruzione e n.8 garage completamente finiti si è proceduto con una stima comparativa monoparametrica prendendo a riferimento il comparabile dell'appartamento del piano terzo venduto nel 2021 e ritenuto congruo alla data della presente stima.

Nel presente atto viene compravenduta unità immobiliare con superficie ragguagliata pari a mq.169,77 comprensivo di accessorio abitativo adibito a garage nel piano seminterrato per un valore pari ad €.161.200,00 per un valore di € 949,52/mq. da ritenersi attuale alla data della presente stima.

Valutato lo stato delle opere degli 8 appartamenti in corso di costruzione, l'epoca di esecuzione degli stessi e gli interventi ancora da eseguire per la loro stima si sono prese a riferimento slide di Geoval per la valutazione del "costo di riproduzione deprezzato per elementi funzionali" al fine della determinazione della percentuale di abbattimento sul costo dell'opera finita.



CATEGORIA OPERA	PERCENTUALE D'INCIDENZA SUL COSTO
Pavimenti, massetti e impermeabilizzazioni	12,6%
Tinteggiature	3,1%
Serramenti e opere in ferro	14,1%
Impianti elettrici, fonia e dati	5 %
Impianto idrotermosanitario	3,3%
Impianto di condizionamento caldo/freddo	10,3%
<b>TOTALE</b>	<b>48,4 arrotondata a 50%</b>

Mentre per i garage non viene applicata nessuna percentuale di abbattimento in quanto sono finiti con rilascio di regolare agibilità.

Valore n.8 appartamenti = superficie complessiva x valore finito x percentuale di abbattimento  
= 633,24 x 950,00 x 50% = €.300.789,00

Valore n.8 garage = superficie complessiva ragguagliata x valore finito  
= 65,90 x 950,00 = €.62.605,00

## 8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore.

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	N.8 Appartamenti in corso di costruzione	633,24	715,88	€ 300.789,00	€ 300.789,00
	N.8 Garage	65,90	137,00	€ 62.605,00	€ 62.605,00
	<b>VALORE COMPLESSIVO</b>			<b>€ 363.394,00</b>	<b>€ 363.394,00</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 54.509,10
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.727,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00
Costi di demolizione, rimozione e smaltimento eternit:	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 289.157,52
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per difetto:</b>	<b>€ 289.000,00</b>

## Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetrie catastale ed elaborato planimetrico
4. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
5. prospetto spese condominiali e millesimi di proprietà
6. atto di provenienza
7. pratiche edilizie
8. documentazione fotografica

Fiesso Umbertiano 15.05.2024

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

