

# Tribunale di Rovigo

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

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

contro:



N° Gen.Rep. 115/2020

Giudice: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario:  
**Avv. Guido Previatello**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 1**

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



Bene in **Rovigo (RO)**

Via Murano 8

**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:**

**A. Appartamento residenziale posto al piano mansardato, con annesso magazzino al piano terra, facente parte di una palazzina di quattro unità abitative.**

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

**Quota e tipologia del diritto**



Proprieta' 1000/1000

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI ROVIGO

- **Sez. RO Foglio 28 Particella 434 Sub 11**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale 215 mq, Rendita € 794,05; indirizzo via Murano 8 piano: 3;

L'appartamento oggetto di stima si affaccia sull'area esterna su tutti e quattro i lati.

- **Sez. RO Foglio 28 Particella 434 Sub 1**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 40 mq, Rendita € 105,36; indirizzo via Murano 8 piano: T;

Il magazzino oggetto di stima confina a:

- Sud: vano scala
- Nord: corte condominiale/altra UI
- Ovest: corte condominiale
- Est: spazi condominiali

Salvo altri più esatti ed attuali



## **Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI ROVIGO

- **Foglio 28 Particella 434**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.05.00 mq  
Sedime e area di corte della palazzina che ricomprende il bene staggito

Coerenze e confini:

La particella 434 confina a:

- Nord: Via Buozzi
- Sud: mapp. 433
- Est: mapp. 435, 436
- Ovest: Via Murano

Salvo altri più esatti ed attuali

## **Conformità catastale**

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

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

Il lotto di vendita è inserito all'interno di una palazzina composta da quattro unità abitative, sita in Via Murano 8, nel quartiere San Bortolo di Rovigo, a breve distanza dal centro cittadino.

Caratteristiche zona: B4 residenziale semiestensiva di completamento

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: il bene è sito in posizione limitrofa al centro storico cittadino.

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



### 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene al momento del sopralluogo era occupato da [REDACTED]

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

**Istituto di Credito Fondiario delle Venezie**

contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo

a rogito del Notaio Paolo Merlo di Rovigo, Rep. n. 2175 in data 10/08/1982,

iscritta a Rovigo in data 13/08/1982 ai nn. R.G. 5182, R.P. 528.

Importo totale: £ 380.000.000.; Importo Capitale: £ 200.000.000.

L'ipoteca, avente ad oggetto l'intero fabbricato di cui al Fg. 28 P.IIa 434, sebbene tuttora figuri nell'elenco delle formalità a carico dell'esecutato, non è da ritenersi attiva, in quanto la relativa nota di iscrizione presenta annotazione di cancellazione totale del 28/03/1985 RG 2248 RP 344



- *Ipoteca volontaria a favore di*

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

contro [REDACTED]

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

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

NCEU:

Sez. RO Fg. 28 P.IIa 434 Sub. 1 – 11

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

NCT:

Fg. 28 P.IIa 434 (ente urbano)

- *Ipoteca in rinnovazione a favore di*

**RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro [REDACTED]

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

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

NCEU:

Sez. RO Fg. 28 P.IIa 434 Sub. 1 – 11

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

NCT:

Fg. 28 P.IIa 434 (ente urbano)

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

**RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo  
a rogito del Tribunale ordinario di Rovigo, Rep. n. 2119 in data 07/09/2018,  
iscritta a Rovigo in data 26/06/2019 ai nn. R.G. 5446, R.P. 767.  
Importo totale: € 100.000,00.; Importo Capitale: € 83.307,06.

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

NCEU:

Sez. RO Fg. 28 P.IIa 434 Sub. 1 – 11

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



#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore di

**RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

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

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

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

NCEU:

Sez. RO Fg. 28 P.IIa 434 Sub. 1 – 11

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

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano

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

Non ne risultano

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

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

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

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

La palazzina che ricomprende il bene oggetto di stima **non è amministrata da amministratore condominiale** e pertanto non si è a conoscenza della ripartizione dei millesimi, delle spese medie annue, di eventuali spese scadute e di spese straordinarie sostenute e/o da sostenere.

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

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

#### **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III**

#### **Beni mobili personali di proprietà dell'esecutato:**

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



**Ulteriori avvertenze:**

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i. si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

In virtù del seguente atto:

- atto di compravendita del Notaio Milazzo di Rovigo del 08/09/1970 Rep. 20.501, trascritto a Rovigo il 24/09/1970 ai nn. 4457/3596

Con detto atto [REDACTED] acquistava da [REDACTED] un appezzamento di terreno edificabile, di cui al foglio 28 p.lla 434, sopra il quale è stato poi edificata la palazzina che racchiude i beni staggiti.

**7. PROFILI AUTORIZZATIVI:**

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

**7.1 Autorizzazioni edilizie:**

**1) UT 1183/1971**

Tipo Pratica: Licenza Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Nuova costruzione ed ampliamento fabbricato esistente

Presentazione: 10/12/1971 Prot. 19889

Rilascio: 19/02/1972 Prot. 19889

Abitabilità: 04/08/1973 prto. 5196

**2) UT 1159/1980**

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Utilizzo del sottotetto

Presentazione: 11/12/1980 Prot. 15405

Rilascio: 02/01/1981 Prot. 15405



### 3) UT 179/1985

Tipo Pratica: Concessione Edilizia a sanatoria (Condono L. 47/1985)

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Cambio d'uso da cantina a residenziale

Presentazione: 06/11/1985 Prot. 14058

Rilascio: 03/12/1991 Prot. 14058

### 4) UT 1235/1985

Tipo Pratica: Autorizzazione

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: rifacimento coperto

Presentazione: 12/11/1985 Prot. 14234

Rilascio: 18/09/1986 Prot. 14234

## 7.2 Conformità Edilizia:

L'immobile trova sostanziale corrispondenza con quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi precedentemente elencati, fatta eccezione per le seguenti irregolarità:

- variazione prospettica consistente nella diversa distribuzione delle forometrie esterne, formazione di terrazzini all'interno della sagoma della copertura e chiusura degli stessi mediante l'installazione di serramenti esterni non corrispondente all'unica rappresentazione grafica dei prospetti del fabbricato (UT1183/1971)

- lievi variazioni delle dimensioni interne dei vani (differenze riscontrate dell'ordine di 10,00 cm)

- diverse altezze interne rispetto a quanto graficamente quotato:

Sebbene i vani abitabili, sin dalla pratica di condono edilizio UT 179/1985, presentino altezze medie interne inferiori a 270 cm, le rilevazioni effettuate nel corso del sopralluogo hanno portato alla luce valori minimi pari a 220 cm (UT 179/1985: hmin 239 cm) in corrispondenza della fascia perimetrale dell'appartamento e valori massimi pari a 275 cm (UT 179/1985: hmax 310 cm) in corrispondenza della zona di colmo dell'intradosso della copertura.

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia relativa all'intera unità immobiliare, tenendo altresì conto dello stato di fatto e delle pregresse autorizzazioni edilizie afferenti all'intero fabbricato, in via del tutto indicativa, si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per la rettifica della pratica di condono UT 179/1985 ammonti a € 15.000,00

(fatte salve ulteriori diverse quantificazioni - in aumento o in diminuzione - e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti)

Non si dichiara la conformità edilizia.





### 7.3 Conformità Urbanistica:

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

Il bene ricade in zona B4 Residenziale semiestensiva di completamento

Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Trattasi di un appartamento residenziale posto al piano mansardato, con annesso locale ad uso magazzino al piano terra, facente parte di una palazzina di complessive quattro unità abitative, distribuite su tre piani fuori terra, oltre al mansardato, la cui epoca di costruzione risale al 1973.

L'ingresso principale della palazzina è su Via Murano e l'accesso al piano per il bene staggito avviene attraverso il vano scale privo di ascensore.

Il fabbricato è dotato di un'area di corte perimetrale e di un piccolo androne interno, accessibile attraverso il vano scala.

Il bene oggetto di stima risulta composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disbrigo, WC, bagno e n. 3 vani letto, i locali principali sono dotati di piccoli terrazzini ricavati all'interno della sagoma della copertura.

Internamente le pareti sono intonacate a civile e dipinte, mentre i pavimenti sono prevalentemente in legno (parquet), fatta eccezione per bagni e cucina, dove si rilevano rivestimenti in ceramica.

I serramenti sono parte in legno, parte in alluminio, a vetro singolo, mentre in corrispondenza dei terrazzini si riscontra la presenza di un doppio serramento (interno ed esterno), le porte interne sono in legno.

Il bene è dotato delle comuni dotazioni impiantistiche e nello specifico, per il riscaldamento si riscontra una caldaia murale a gas interna e vetilconvettori a parete.

Al piano terra è presente un pertinenziale locale ad uso magazzino, dotato di due accessi carrai con portoni basculanti in metallo e accesso diretto verso l'androne condominiale indicato precedentemente.

Complessivamente i beni staggiti, così come l'intera palazzina, si trovano in un modesto stato conservativo e necessiterebbero di interventi di manutenzione ordinaria finalizzati, oltre che al miglioramento delle finiture esterne, alla sistemazione del manto di copertura attualmente in tegole canadesi in parte ammalorate, all'adeguamento sismico delle strutture ed all'efficientamento energetico.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 243,60 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- superficie principale: 220,00 mq x 1
- terrazzini: 12,00 mq x 0,30
- magazzino: 40,00 mq x 0,5



## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

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

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

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

- appartamento posto al primo piano con garage al piano seminterrato, di fabbricato condominiale sito in Rovigo, Via Oroboni [REDACTED], oggetto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Castellani del 27/10/2022 Rep. 82.674

- appartamento posto al primo piano con pertinenziale garage al seminterrato di fabbricato condominiale sito in Rovigo, Corso del Popolo [REDACTED], oggetto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Castellani del 13/05/2021 Rep. 81.666

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

### **8.2 Fonti di informazione:**

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



**A. Valutazione immobile**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
Appartamento residenziale	243,60	<b>184.036,00</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 27.605,40
Spese di regolarizzazione edilizia:	€ 15.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 141.430,60
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 141.000,00</b>

**Allegati:**

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

02 Maggio 2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

