

---

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

promossa da:



contro:



**N° Gen.Rep. 75/2024**

Giudice: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario:  
**IVG**

**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 Sante Baseggio 17  
**Lotto 1**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio risulta completa.

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

**Corpo A:**

**Quota di 1/1 di proprietà di un garage ubicato al piano interrato del Condominio "Airone" in Rovigo (RO), Via Sante Baseggio 17**

**Quota e tipologia del diritto**



Proprieta' 1/1

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI ROVIGO Sez. RO

- **Foglio 21 Particella 1179 Sub 66**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita € 87,49; indirizzo Via Sante Baseggio 17 piano: S1;

Coerenze e confini:

- Nord: sub 90
- Sud: sub 89
- Ovest: sub 86
- Est: sub 67

Salvo altri più esatti ed attuali

**Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI ROVIGO

- **Foglio 21 Particella 1179**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.34.51 mq  
Sedime e area di pertinenza del complesso condominiale che racchiude il bene oggetto di stima

Coerenze e confini:

- Nord: mapp 1297, 41, 1227, 402
- Sud: mapp. 1133, 104
- Ovest: Via Sante Baseggio (mapp. 839, 409)
- Est: mapp. 406, 411

Salvo altri più esatti ed attuali



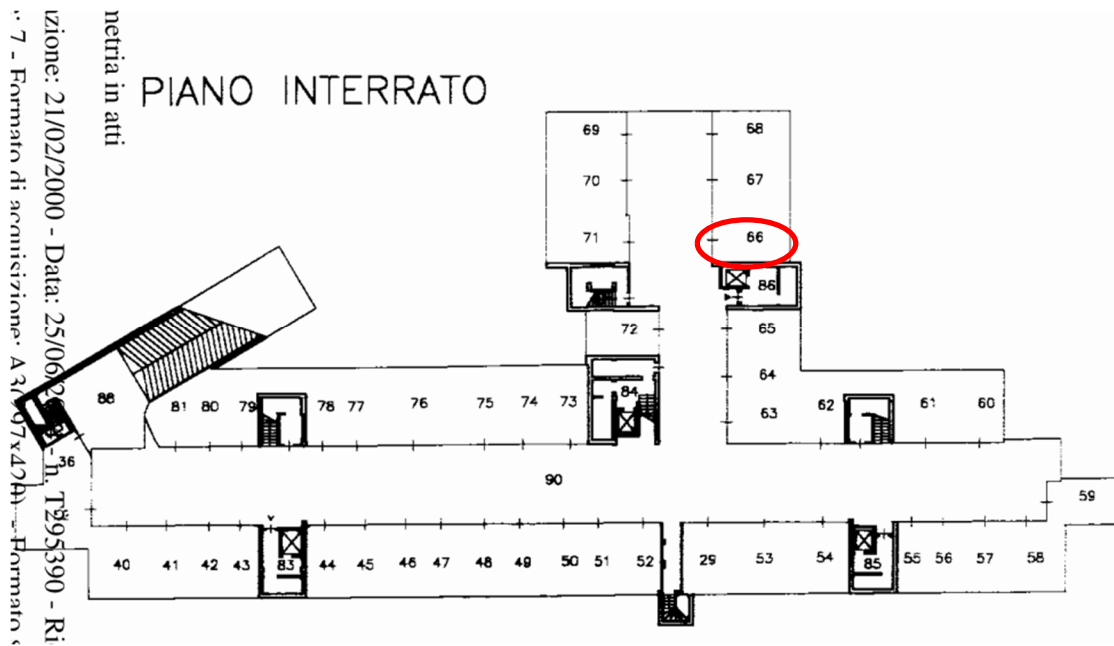
Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato comuni per legge o per destinazione, anche ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C., tra le quali:

- l'area cortiliva, la rampa e la scala esterna rilevati in **Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 21, particella 1179 sub 88**, bene non censibile comune a tutti i sub
- l'area di accesso ai garages rilevata al **Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 21, particella 1179 sub 90**, bene non censibile comune ai sub dal 40 all' 82;
- l'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato rilevata in **Catasto Terreni del Comune di Rovigo, Sezione A-Rovigo, foglio 21, particella 1179**, ente urbano senza redditi di ha 0.34.51, sopra indicata;
- l'area urbana rilevata al **Catasto Fabbricati Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 21, particella 1227**, Via Cesare Parenzo n. 49-51, piano T, area urbana di mq.49 ed al **Catasto Terreni Comune di Rovigo, Sezione A-Rovigo, foglio 21, particella 1227** ente urbano senza redditi di ha 0.00.49.

### Conformità catastale

Lo stato di fatto dell' unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l' Agenzia del Territorio.

Si dichiara la conformità catastale.



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

Il lotto di vendita è situato in Via Sante Baseggio, in una zona semicentrale sita nel comune di Rovigo.

Caratteristiche zona: B3 - zona 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, 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 risulta libero.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo è emerso che sul bene staggito 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:

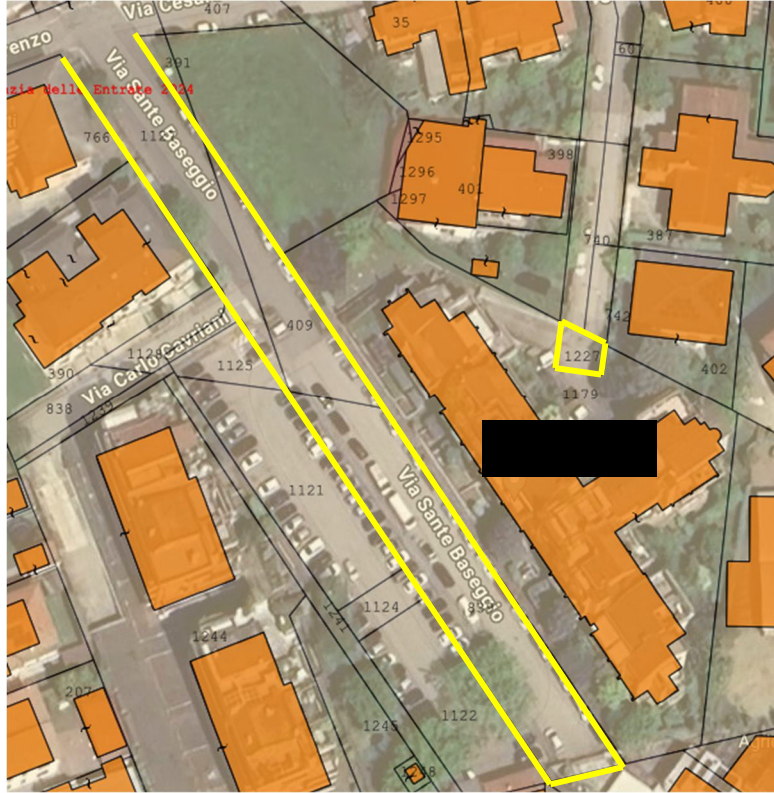
Si riporta di seguito quanto inserito nell'atto del Notaio Giovanna Morena di Rovigo del 01/02/2023 Rep. 24641 avente ad oggetto la compravendita delle unità immobiliari di cui ai sub 39, 67, 70 del Condominio ed utilizzato come "dato comparabile" ai fini della valutazione:

*"La parte acquirente prende atto che esiste una striscia di terreno di proprietà della società dante causa della parte venditrice (██████████) attualmente adibita e utilizzata a strada (Via Sante Baseggio) che potrà essere espropriata dal Comune di Rovigo o ceduta allo stesso, come pure potrà essere espropriata o ceduta anche la succitata particella 1227, come meglio descritto nell'atto di provenienza in data 09/11/2000 Notaio Pietro Castellani di Rovigo Rep. 25.333."*



Dalle ricerche catastali svolte dallo scrivente Esperto, si ritiene che quanto inserito nell'atto faccia riferimento ai mappali 1127, 409, 839 antistanti al complesso condominiale, tuttora intestati alla società esecutata e coincidenti con l'ingombro di Via Sante Baseggio; diversamente, il mappale 1227 coincide con lo stradello di imbocco alla rampa di ingresso al piano seminterrato dei garages condominiali.

Per una migliore comprensione, si riporta di seguito l'estratto della mappa catastale sovrapposto ad una foto aerea.



**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:**

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- A favore di

contro

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 1416 in data 06/05/2024,  
trascritto a Rovigo in data 29/05/2024 ai nn. RG. 4421, R.P. 3258.

Il pignoramento colpisce:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al NCEU  
Censuario di Rovigo Sez. RO:

Fg. 21 P.IIa 1179 Sub. 66

Fg. 17 P.IIa 673 Sub. 24, 76, 78, 80, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94

**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:**

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto  
alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Ai sensi dell'All. A lettera "d" del Decreto Linee Guida della Regione Veneto, il bene non  
necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Il bene rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e  
dotati di sedia a ruote.



**Rendicontazioni condominiali – Amm.re [REDACTED]:**

- Millesimi di proprietà: 3,65/1000
- Spese annue di gestione: € 214,13 spese previste per l'anno 2024
- Spese scadute e/o insolute: € 2.570,25 relativi ai saldi delle gestioni precedenti sino al 31/12/2023
- Eventuali spese condominiali straordinarie approvate/deliberate: in data 14/06/2024 è stata convocata l'assemblea condominiale ordinaria avente come ordine del giorno al p.to 4 "copertura condominiale e situazione delle facciate in calcestruzzo a vista: relazione, analisi, possibili soluzioni e relativi costi, discussione e delibere relative".

Alla luce di quanto sopra indicato, chiunque fosse interessato all'acquisto del bene dovrà assumere più precise informazioni direttamente presso gli uffici dell'amm.re del Supercondominio "Airone", [REDACTED], in ordine al regolamento di condominio, agli oneri di partecipazione ed alle spese inerenti ed afferenti, anche in riferimento ad eventuali ulteriori morosità del Condominio o di altri condòmini.

**Certificato di Prevenzione Incendi:**

L'Amm.re del Supercondominio Airone ha fornito allo scrivente la copia del rinnovo periodico della conformità antincendio, pratica VVF n. 9461 afferente all'attività principale di "autorimessa ad uso privato", presentata in data 14/04/2020 e da rinnovare nuovamente nel 2025.

**Ulteriori avvertenze:**

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che gli impianti potrebbero necessitare di essere adeguati alle vigenti norme in materia e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.
- Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, oltre che dell'eventuale sgombero dei materiali presenti all'interno dei locali, se ne tiene forfaitariamente 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 è attualmente intestato a [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Giorgio Fasanelli di Padova del 07/07/1995 Rep. 45106 trascritto a Rovigo il 01/08/1995 RG 5691 RP 4006.

Con tale atto la società esecutata ha acquistato dalla [REDACTED] il terreno sopra il quale ha poi edificato il complesso condominiale che oggi racchiude l'unità immobiliare staggita.



## 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) Concessione Edilizia n. 202/1996

Intestata a: [REDACTED]  
Lavori di: Costruzione fabbricato residenziale  
Presentazione: 19/10/1995 PG 16729 UT 1472/95  
Rilascio: 04/06/1996 PG 16729 UT 1472/95

#### 2) Concessione edilizia n. 414 a sanatoria LR n. 61/85

Intestata a: [REDACTED]  
Lavori di: variante a sanatoria alla CE n. 202/96 prot. 16729 UT 1472/95  
Presentazione: 03/06/1999 PG 10986 UT 804/99  
Rilascio: 21/09/1999 PG 10986 UT 804/99

#### 3) Certificato di agibilità

Intestato a: [REDACTED]  
Presentazione: 23/02/2000 PG 5035  
Rilascio: 22/04/2000 PG 5035

### 7.2 Conformità Edilizia:

L'unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con quanto graficamente riportato degli elaborati allegati ai succitati titoli edilizi.

Si dichiara la conformità edilizia.

### 7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: PRG – PI  
L'area sulla quale insiste il condominio "Airone" è classificata come zona B3 "residenziale semiestensiva di completamento"

Si dichiara la conformità urbanistica.





Descrizione: **CORPO A: Quota di 1/1 di proprietà relativa ad un garage ubicato al piano interrato del Condominio "Airone" in Rovigo (RO), Via Sante Baseggio 17**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un garage ubicato al piano interrato di un più ampio complesso condominiale denominato "supercondominio Airone", la cui epoca di costruzione risale al 2000.

L'accesso all'unità avviene per mezzo della rampa carraia collocata sul retro del fabbricato e collegata a Via Cesare Parenzo, mentre, tramite i vani scala inseriti all'interno della struttura è possibile raggiungere l'area cortiliva al piano terra e l'antistante Via Sante Baseggio, sulla quale si affaccia il prospetto principale dell'edificio.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. "a telaio" e tamponamenti in muratura, mentre il piano interrato è delimitato con pareti in c.a., solaio di piano "predalles" e pavimentazione rivestita in cemento.

Il bene è dotato di impianto elettrico.

La superficie netta, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione è pari a 22 mq.

## 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.

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 è adottato il seguente comparabile avente ad oggetto un appartamento e due garages inseriti nel medesimo complesso condominiale:

- compravendita a rogito del Notaio Giovanna Morena di Rovigo del 01/02/2023 Rep. 24.641

**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>
Garage	22,00	<b>16.500,00</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%)	€ 2.475,00
---	------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.025,00
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 14.000,00</b>

**Allegati:**

- documentazione catastale
- risposta Agenzia Entrate per assenza di locazioni
- documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio
- certificato di prevenzione incendi
- documentazione urbanistica
- atto di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulati di valutazione dei beni

06 Agosto 2024

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

