

inviata in cancelleria data 24/06/2026

- deposito in cancelleria data 24/06/2026

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOP. DI VE, PD E RO - BANCA ANNIA SOC. COOP.**

contro:

N° Gen. Rep. 80/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO AL 24/06/2026

LOTTO N. 1

ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE IN STIENTA, VIA MAFFEI N. 431/F

LOTTO N. 2

ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE IN STIENTA, VIA MAFFEI N. 431/E

Esperto alla stima: Geom. Mirko Daziale
Codice fiscale: DZLMRK74B27E522A
Partita IVA: 01064950296
Studio in: Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO
Telefono: 0425/423107
Fax: 328-6649570
Email: studio_daziale@libero.it
Pec: mirko.daziale@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Maffei civ. N. 431/F e 431/E - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE

Corpo: A - Abitazione a Schiera con Garage

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestati a [REDACTED] Diritto di: **Proprietà per 1/1:**

- **foglio 11, particella 355, subalterno 24**, indirizzo VIA MAFFEI n. 431/F, piano T-1-2, comune **STIENTA**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **8,5 vani**, superficie **188 mq**, rendita **€ 548,74**;

- **foglio 11, particella 355, subalterno 21**, indirizzo VIA MAFFEI n. 431/F, piano T, comune **STIENTA**, categoria **C/6**, classe **2**, superficie **37 mq**, rendita **€ 93,74**.

Lotto: 002 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE

Corpo: A - Abitazione a Schiera con Garage

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestati a [REDACTED] Diritto di: **Proprietà per 1/1:**

- **foglio 11, particella 355, subalterno 22**, indirizzo VIA MAFFEI n. 431/E, interno 2, piano T-1-2, comune **STIENTA**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **7 vani**, superficie **199 mq**, rendita **€ 451,90**;

- **foglio 11, particella 355, subalterno 23**, indirizzo VIA MAFFEI n. SNC, piano T, comune **STIENTA**, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza **39 mq**, superficie **48 mq**, rendita **€ 110,78**.

2. Stato di possesso

Bene: Via Maffei civ. N. 431/F e 431/E - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE

Corpo: A - Abitazione a Schiera con Garage

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Lotto: 002 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE

Corpo: A - Abitazione a Schiera con Garage

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maffei civ. N. 431/F e 431/E - Stienta (RO) - 45039

Lotto: 001 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE

Corpo: A - Abitazione a Schiera con Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE

Corpo: A - Abitazione a Schiera con Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maffei civ. N. 431/F e 431/E - Stienta (RO) - 45039



Lotto: 001 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE**Corpo:** A - Abitazione a Schiera con Garage**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., BANCA DI CREDITO COOP. DI VE, PD E RO - BANCA ANNIA SOC. COOP.**Lotto: 002 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE****Corpo:** A - Abitazione a Schiera con Garage**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., BANCA DI CREDITO COOP. DI VE, PD E RO - BANCA ANNIA SOC. COOP.**5. Comproprietari****Beni:** Via Maffei civ. N. 431/F e 431/E - Stienta (RO) - 45039**Lotto: 001 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE****Corpo:** A - Abitazione a Schiera con Garage**Comproprietari:** Nessuno**Lotto: 002 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE****Corpo:** A - Abitazione a Schiera con Garage**Comproprietari:** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via Maffei civ. N. 431/F e 431/E - Stienta (RO) - 45039**Lotto: 001 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE****Corpo:** A - Abitazione a Schiera con Garage**Misure Penali:** NO**Lotto: 002 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE****Corpo:** A - Abitazione a Schiera con Garage**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Maffei civ. N. 431/F e 431/E - Stienta (RO) - 45039**Lotto: 001 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE****Corpo:** A - Abitazione a Schiera con Garage**Continuità delle trascrizioni:** SI**Lotto: 002 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE****Corpo:** A - Abitazione a Schiera con Garage**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Maffei civ. N. 431/F e 431/E - Stienta (RO) - 45039**Lotto: 001 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE****Valore complessivo intero:** € 141.000,00**Lotto: 002 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE****Valore complessivo intero:** € 140.000,00

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 e interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (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 Ediservice srl (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 staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, 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 già 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 ciò 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 proprietario, 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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Difformità urbanistico edilizie;
- Difformità 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 trascrizione), e ciò 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, Strutture 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, 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 insolute (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 si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene



risultati 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 Ediservice srl 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 quarantacinque 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 concede termine sino a 45 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.



Beni in Stienta (RO)
Via Maffei civ. N. 431/F e 431/E

Lotto: 001 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE

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

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

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione a Schiera con Garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Maffei civ. N. 431/F

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]:

COMUNE CENSUARIO DI STIENTA (RO)

- **foglio 11, particella 355, subalterno 24**, indirizzo VIA MAFFEI n. 431/F, piano T-1-2, comune STIENTA, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 188 mq, rendita € 548,74.

Derivante da: Variazione del 01/12/2025, pratica n. RO0062132, in atti dal 02/12/2025, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5166893.01/12/2025 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 62132.1/2025).

Confini: NORD: Via Pubblica; SUD: mappali 459, 361 e 357; EST: Strada Pubblica; OVEST: mappale 123. SALVIS.

- **Note: Ex sub. 20, Particella 355, Foglio 11 – Soppressa.**

- **foglio 11, particella 355, subalterno 21**, indirizzo VIA MAFFEI n. 431/F, piano T, comune STIENTA, categoria C/6, classe 2, superficie 37 mq, rendita € 93,74;

Derivante da: Variazione in soppressione del 01/12/2025, pratica n. RO0062132, in atti dal 02/12/2025 - VARIAZIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 62132.1/2025).

Confini: NORD: Via Pubblica; SUD: mappali 459, 361 e 357; EST: Strada Pubblica; OVEST: mappale 123. SALVIS.

Note: La dichiarazione di Variazione ha: - costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 355 Subalterno 24 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 355 Subalterno 20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali depositate in atti, dichiarazione protocollo n. RO0077253 del 01/07/2010, e lo stato di fatto dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo in data 22/10/2024, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- Il vano tecnico posto nella corte a nord è stato completamente rimosso;
- Le altezze dei vani al piano terra sono inferiori;
- Le altezze del piano secondo in alcune zone sono inferiori.



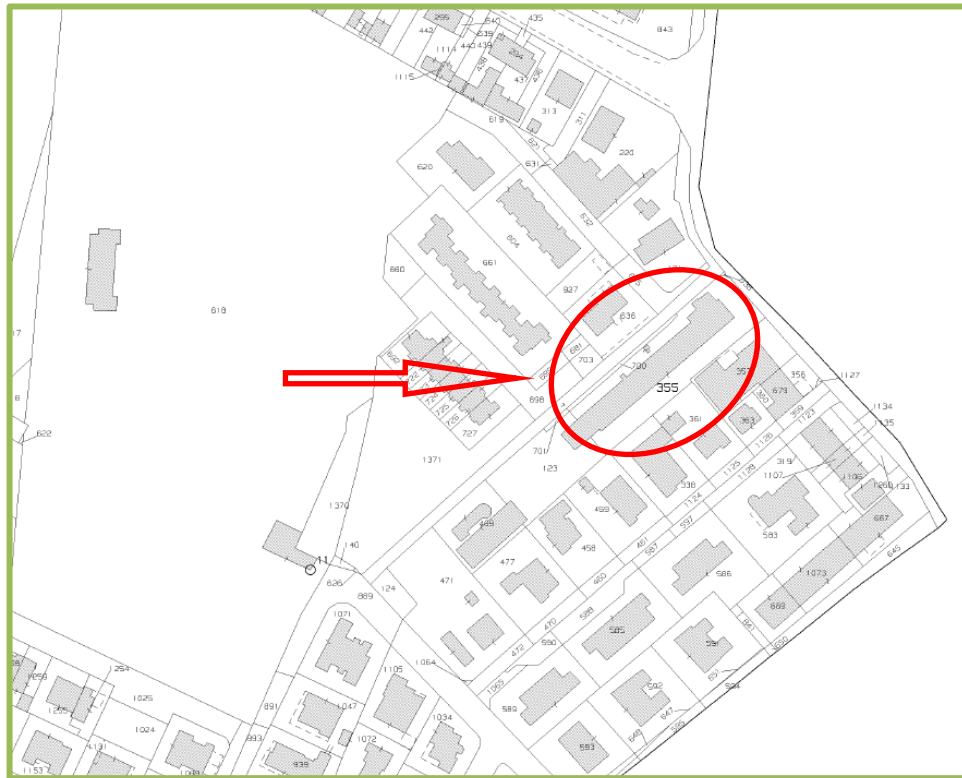
Regolarizzabili mediante: Pratica di Aggiornamento al Catasto Terreni con Tipo Mappale e Variazione Catastale all'Urbano con Doc.Fa.

Descrizione delle opere da sanare:

Aggiornamento dell'Estratto di Mappa e delle planimetrie catastali come risulta lo stato dei luoghi rilevato.

Note: Il creditore procedente ha autorizzato il sottoscritto CTU nel procedere con le pratiche catastali necessarie alla regolarizzazione delle planimetrie catastali allo stato di fatto in cui si trovavano i luoghi al momento del sopralluogo (v. fascicolo degli allegati – All. 4 – Documentazione Ipotecaria).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



Estratto di mappa Censuario di stienta - Foglio 11 m.n.355

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel Comune di Stienta (RO), in Via Maffei civ. N. 431/F. Zona prevalentemente residenziale.

Stienta è un comune italiano di 3.053 abitanti della provincia di Rovigo in Veneto, situato a ovest del capoluogo. Il paese è ubicato sulla riva sinistra del Po lungo la Strada Regionale 6 e il suo territorio comunale è totalmente pianeggiante.

La Via Maffei collega il Comune di Stienta con la località di Runzi ed intercede con la Strada Regionale 6 Eridania Occidentale (SR 6). La strada regionale 6 Eridania Occidentale (SR 6) è un'arteria di collegamento del Veneto che collega la strada regionale 482 Alto Polesana con la strada statale 16 Adriatica costeggiando la riva sinistra del Po.

Caratteristiche zona: centrale normale

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: Municipio (BUONO), Banche (BUONO), Ufficio Postale (BUONO), Bar e Tabacchi (BUONO), Ristoranti, Trattoria e Pizzerie (BUONO), Asilo Nido (BUONO), Scuola della Infanzia (BUONO), Scuola Primaria (BUONO), Farmacie (SUFFICIENTI), Comando Carabinieri (BUONO), Area Sosta Camper (BUONO), Campo Sportivo (BUONO), Strutture Sanitarie (SUFFICIENTI), Pasticceria e Gelateria (BUONO), Supermercato (BUONO), Negozi (SUFFICIENTI)

Caratteristiche zone limitrofe: plurifunzionale (residenziale, attività commerciali, ecc.)

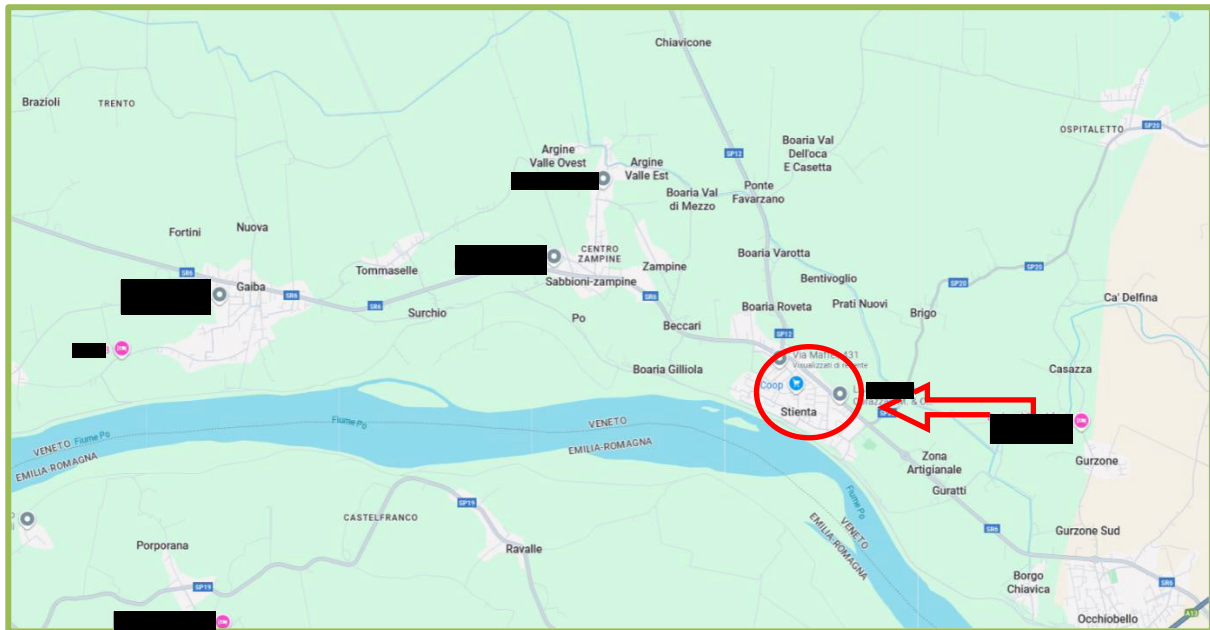
Importanti centri limitrofi: Occhiobello (RO) e Ferrara.



Attrazioni paesaggistiche: Pista ciclabile Burana (Ferrara-Bondeno) .

Attrazioni storiche: Chiesa di Santo Stefano Papa e Martire e Oratorio di San Genesio, o anche chiesa della Madonna di San Genesio, in località Zampine.

Principali collegamenti pubblici: Strada Regionale 6 (Eridania Occidentale) Km 0,50, Autostrada A13 (Bologna-Padova) Km 4,00, Linea Autobus - Busitalia Km 2,00



Mappe stradali con posizionamento immobile



Immagine satellitare con posizionamento immobile

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDAZIONE]

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 conosciute o non rilevabili.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù derivanti dalla comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro** [REDACTED]; Derivante da: MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di NOTAIO ALESSANDRO WURZER DI BADIA POLESINE in data 17/12/2008 ai nn. 87560; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 30/12/2008 ai nn. 12980/2865;

Note: Iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29/09/1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni. Ipoteca annotata di erogazione a saldo in data 12/10/2010 ai nn. 9200/1679.

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI VE, PD E RO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro** [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 47.982,69; A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA in data 26/09/2024 ai nn. 1950/2024; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 07/10/2024 ai nn. 8270/1083.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI VE, PD E RO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro** [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ROVIGO in data 25/05/2025 ai nn. 1397/2025 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 19/06/2025 ai nn. 5377/3949;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] Derivante da: ATTO NOTARILE; A rogito di NOTAIO BIGNOZZI GIUSEPPE di COMACCHIO (FE) in data 07/05/2007 ai nn. 8972/4440 trascritto a ROVIGO in data 27/05/2026 ai nn. 4704/2026;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In data 02/12/2025 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notaril in atti: a carico degli esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il proprietario non ha fornito alcuna informazione in merito.

Spese straordinarie

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile. **Millesimi di proprietà:** Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli)

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: Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini delle aree pertinenziali, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettifiche dall'agjudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari dal 08/05/2007 ad oggi

[REDACTED]. In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO GIUSEPPE BIGNOZZI DI COMACCHIO, in data 08/05/2007, ai nn. 8972/4440; registrato a COMACCHIO, in data 29/05/2007, ai nn. 1553/1T; trascritto a ROVIGO, in data 30/05/2007, ai nn. 6418/3452.

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA ED INDICATA NELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – All. 4 – Documentazione Ipotecaria).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.S. N. 173/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA - Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche

Oggetto: "nuova costruzione"

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1244

Rilascio in data 28/06/1994 al n. di prot. 1244

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1994 al n. di prot. 1244

Numero pratica: P.E. N. 26/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: "Ristrutturazione di due unità immobiliari ad uso residenziali".

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 29/04/2008 al n. di prot. 2977

Rilascio in data 03/06/2008 al n. di prot. 2977



Abitabilità/agibilità in data 17/08/2010 al n. di prot. 2977

(v. fascicolo degli allegati – **All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto effettuato tra la documentazione edilizia in atti, C.S. N. 173/86 e P.E. N. 26/08 di cui al p.to precedente e lo stato di fatto dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo in data 22/10/2024, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- Il vano tecnico posto nella corte a nord è stato completamente rimosso;
- Le altezze dei vani al piano terra sono inferiori rispetto a quelle indicate sul progetto;
- Le altezze del piano secondo in alcune zone sono inferiori rispetto a quelle indicate sul progetto;
- Spessore della pavimentazione al Piano Terra e del 1° e 2° solaio sono maggiori.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA CHE NON RIENTRA NELLE TOLLERANZE ai SENSI del DPR 380/2001, ART. 36 e 37, e DECRETO SALVA CASA 2024 (D.L. 69/2024) convertito con modificazioni dalla Legge 69/2024.

Descrizione delle opere da sanare: Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, come già descritto al p.to 1 (Conformità Catastale), risulta difforme rispetto alle pratiche presenti in atti all'U.T.C. - Edilizia privata del Comune di Stienta (RO).

L'aggiudicatario dovrà, pertanto, procedere all'aggiornamento edilizio-urbanistico allo stato di fatto in cui si trova l'immobile, precisamente:

- Demolizione del Manufatto (vano tecnico) posto sull'area cortiliva;
- Riduzione delle altezze dei locali interni a seguito dell'aumento dello spessore dei solai;
- Modifiche di alcune parti strutturali effettuate durante la ristrutturazione concessa con P.E. n. 26/2008, necessita pertanto una verifica strutturale da parte di un strutturista.

Al fine della regolarizzazione delle opere per le quali si prevede una sanatoria, occorre inoltrare idonea pratica (o idonee pratiche) al comune di Stienta (RO), concordando tempistiche e modalità operative.

Si ipotizza in via assolutamente indicativa un importo pari ad € 4.516,00 (in forma cautelativa - fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento), per la regolarizzazione delle stesse (sanzioni amministrative, diritti di segreteria e pratica/e di un tecnico libero professionista) di seguito elencate:

Pratica Concessione in Sanatoria: € 3.000,00

Relazione Strutturale: € 1.000,00

Oblazione per l'abusivismo edilizio: € 516,00

Oneri Totali: € 4.516,00 (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

Note: Si precisa, infine, 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. norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note:

Avvertenze: nel caso in cui l'aggiudicatario, in fase di presentazione del progetto definitivo per la pratica di sanatoria, riscontrasse un aumento di volume la sanzione dovrà considerarsi secondo l'art. 36 c. 2 del DPR 380/2001 (Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16).



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

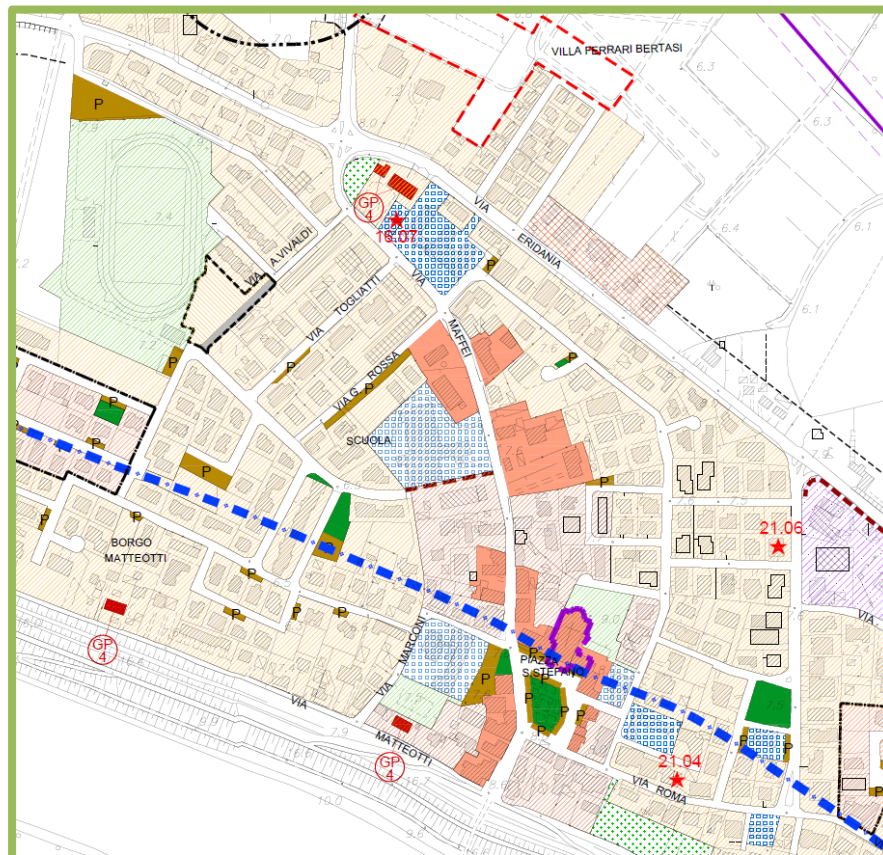
Strumento urbanistico Adottato:	PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante 3
In forza della delibera:	C.C. N.46 del 13/12/2021
Zona omogenea:	B2 - Residenziale Semiestensiva di Completamento - Art. 5.6
Norme tecniche di attuazione:	Sono disponibili o presso l'U.T.C. oppure nel sito del Comune di Stienta al seguente indirizzo: https://servizionline.comune.stienta.ro.it/c029045/images/5.2_Norme%20tecniche%20operative_controdeduzioni.pdf
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla Documentazione presente sul sito del Comune di Stienta riprodotta in estratto non ufficiale in allegato (v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note sulla conformità:

Nessuna.



Estratto di P.R.G./P.I.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto**A – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE**

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di una casa a schiera con garage e area cortiliva di pertinenza, sita a Stienta (RO), Via Maffei n. 431/F. Zona prevalentemente residenziale. La Via Maffei, a nord a circa 150 m dall'abitazione, si collega direttamente con la Strada Regionale N. 6 (Eridania Occidentale), mentre percorrendola verso sud, a circa 350 m troviamo il centro del Paese. La zona è situata in un territorio completamente pianeggiante.

L'immobile abitativo è così disposto:

PIANO TERRA: Ingresso, taverna, lavanderia, bagno e garage;

PIANO PRIMO: pranzo con angolo cottura, soggiorno, disimpegno, bagno, letto doppia e letto singolo;

PIANO SECONDO: sottotetto bagno e soppalco.

AREA ESTERNA: l'area cortiliva di pertinenza dell'abitazione, posta a nord, risulta recintata solamente nel confine con la Via Pubblica, non ci sono recinzioni delimitatorie tra le due unità abitative laterali, per il confine con terzi, mentre nella parte a sud, dove passa una strada privata comune a tutte le unità abitative non ci sono recinzioni e la strada risulta completamente asfaltata.

Sono comprese le quote proporzionali sulle parti comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice Civile.

Per quanto riguarda la regolarità catastale ed edilizia si rimanda ai punti precedenti (v. fascicolo degli allegati – **All. 1 – Documentazione Fotografica; All. 2 - Documentazione Catastale; All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: -Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 260,00

E' posto al piano: Terra, Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 431/F; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78 P.T. - 2,70 P.1° - 0,90/2,60/1,30 P.2°

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione, al momento del sopralluogo, nel suo complesso si trovava in un buono stato di manutenzione e conservazione.

Tranne per alcuni locali posti al piano terra, che in alcune murature perimetrali si sono rilevate presenze di infiltrazioni di acqua per probabili difetti di impermeabilizzazione (in particolare nei muri controterra o in presenza di pioggia battente), con crepe e deterioramento degli intonaci interni (v. fascicolo degli allegati – **All. 1- Documentazione Fotografica**).

I segnali includono macchie di umidità, distacchi di intonaco, che richiedono un intervento professionale per essere identificati e risolti.

Le soluzioni variano a seconda della causa e possono includere l'iniezione di resine impermeabilizzanti, la riparazione di crepe o il miglioramento del drenaggio.

Il Piano Primo e il Secondo si trovano in ottime condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno e laterizio condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: non verificabile
Scale	tipologia: a rampe ad materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano Terra al Piano Primo



Scale	tipologia: a chiocciola materiale: ferro e legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Piano Primo al Piano Secondo
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: miste (pilastri c.a. e murature) condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: P.V.C. protezione: tende a rullo esterne materiale protezione: P.V.C. condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificabile condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Si evidenzia la presenza di macchie di umidità con distacchi di intonaco, limitatamente al piano terreno, che richiedono un intervento professionale per essere identificate e risolte (v. fascicolo degli allegati – All. 1- Documentazione Fotografica).
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: marciapiede pedonale lato giardino ed ingresso
Pavim. Interna	materiale: laminato condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Taverna al Piano terra, cmere da letto piano primo e secondo piano.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso, lavanderia, bagno e garage al piano terra e pranzo, soggiorno, bagno e disimpegno al piano
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Porta d'ingresso al piano terra.
Portone di ingresso	tipologia: sezionale materiale: P.V.C. accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso garage al piano terra.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampa ad L rivestimento: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Piano Terra al Piano Primo
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Piano Primo al Piano Secondo

Impianti:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 80 / 2025 – LOTTO UNICO

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: Split condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile ispezionabilità : scarsa condizioni: non verificabile conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: pannello radiante a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Piano Terra e Primo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Piano Secondo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	non verificato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA: Ing., taverna, rip., lavanderia e bagno	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
garage	sup lorda di pavimento	36,00	0,50	18,00
PIANO PRIMO: Pranzo, sogg., disimp., bagno, letto d. e letto s.	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
PIANO SOTTOTETTO: sottotetto e soppalco	sup lorda di pavimento	54,00	0,25	13,50
bagno	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		260,00		201,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: STIENTA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011), come sopra riportate; I valori sono stati ottenuti con apposite rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso, flessometro e misuratore laser Leica Disto Classic.

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con metodo estimativo basato sul "confront di mercato" o MCA – Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerate attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quell momento).



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 80 / 2025 – LOTTO UNICO

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell'uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, etc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, della casa singola con area cortiliva di pertinenza, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, si è ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI, GARAGE E CORTE ESCLUSIVA € 850,00 al mq.

Quindi mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

$\sum V_i$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$\sum P_i$ = sommatoria delle superfici note) dei beni simili;

P_x = più parametro di confronto del bene da stimare (superficie).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espresso in mq ed il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Stienta (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850,00;

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutuari.

Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di stima immobiliare.

Bibliografia di Riferimento:

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;
- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3^a Edizione STIMATRIX Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 80 / 2025 – LOTTO UNICO

- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione a Schiera con Garage. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.275,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA: Ing., taverna, rip., lavanderia e bagno	64,00	€ 850,00	€ 54.400,00
garage	18,00	€ 850,00	€ 15.300,00
PIANO PRIMO: Pranzo, sogg., disimp., bagno, letto d. e letto s.	100,00	€ 850,00	€ 85.000,00
PIANO SOTTOTETTO: sottotetto e sop-palco	13,50	€ 850,00	€ 11.475,00
bagno	6,00	€ 850,00	€ 5.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.275,00
Valore Finale			€ 171.275,00
Valore corpo			€ 171.275,00
Valore complessivo intero			€ 171.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.275,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione a Schiera con Garage	Abitazione di tipo economico [A3]	201,50	€ 171.275,00	€ 171.275,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 25.691,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.516,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 141.067,75**

LOTTO1
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A
€ 141.000,00 (Euro centoquarantuno/00)



Lotto: 002 – ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE

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

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

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione a Schiera con Garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Maffei civ. N. 431/E

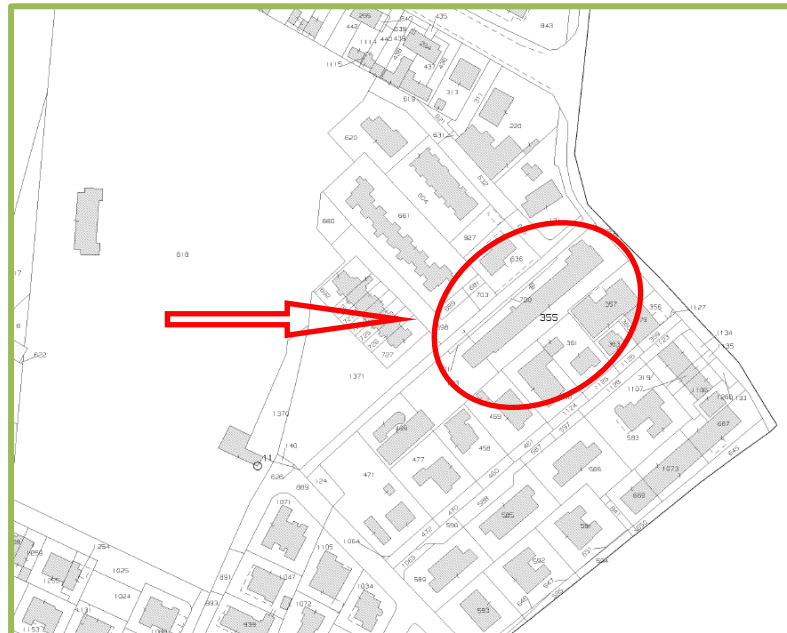
Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

COMUNE CENSUARIO DI STIENTA (RO)

- **foglio 11, particella 355, subalterno 22**, indirizzo VIA MAFFEI n. 431/E, interno 2, piano T-1-2, comune **STIENTA**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **7 vani**, superficie **199 mq**, rendita **€ 451,90**.
Derivante da: VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. RO0011390 in atti dal 05/02/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 623.1/2007).
Confini: NORD: Via Pubblica; SUD: mappali 459, 361 e 357; EST: Strada Pubblica; OVEST: mappale 123. SALVIS.
- **foglio 11, particella 355, subalterno 23**, indirizzo VIA MAFFEI n. SNC, piano T, comune **STIENTA**, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza **39 mq**, superficie **48 mq**, rendita **€ 110,78**.
Derivante da: VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. RO0011390 in atti dal 05/02/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 623.1/2007).
Confini: NORD: Via Pubblica; SUD: mappali 459, 361 e 357; EST: Strada Pubblica; OVEST: mappale 123. SALVIS.



Estratto di mappa Censuario di stienta - Foglio 11 m.n.355

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali depositate in atti, dichiarazione protocollo n. RO0077253 del 01/07/2010, e lo stato di fatto dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo in data



22/10/2024, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- Le altezze dei vani al piano terra sono inferiori;
- Le altezze del piano secondo in alcune zone sono inferiori.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale all'Urbano con Doc.Fa

Descrizione delle opere da sanare:

Aggiornamento delle planimetrie catastali come risultano lo stato dei luoghi rilevato.

Note: Il creditore procedente ha autorizzato il sottoscritto CTU nel procedere con le pratiche catastali necessarie alla regolarizzazione delle planimetrie catastali allo stato di fatto in cui si trovavano i luoghi al momento del sopralluogo (v. fascicolo degli allegati – All. 4 – Documentazione Ipotecaria)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel Comune di Stienta (RO), in Via Maffei civ. N. 431/F. Zona prevalentemente residenziale.

Stienta è un comune italiano di 3.053 abitanti della provincia di Rovigo in Veneto, situato a ovest del capoluogo. Il paese è ubicato sulla riva sinistra del Po lungo la Strada Regionale 6 e il suo territorio comunale è totalmente pianeggiante.

La Via Maffei collega il Comune di Stienta con la località di Runzi ed intercede con la Strada Regionale 6 Eridania Occidentale (SR 6). La strada regionale 6 Eridania Occidentale (SR 6) è un'arteria di collegamento del Veneto che collega la strada regionale 482 Alto Polesana con la strada statale 16 Adriatica costeggiando la riva sinistra del Po.

Caratteristiche zona: centrale normale

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: Municipio (BUONO), Banche (BUONO), Ufficio Postale (BUONO), Bar e Tabacchi (BUONO), Ristoranti, Trattoria e Pizzerie (BUONO), Asilo Nido (BUONO), Scuola della Infanzia (BUONO), Scuola Primaria (BUONO), Farmacie (SUFFICIENTI), Comando Carabinieri (BUONO), Area Sosta Camper (BUONO), Campo Sportivo (BUONO), Strutture Sanitarie (SUFFICIENTI), Pasticceria e Gelateria (BUONO), Supermercato (BUONO), Negozi (SUFFICIENTI)

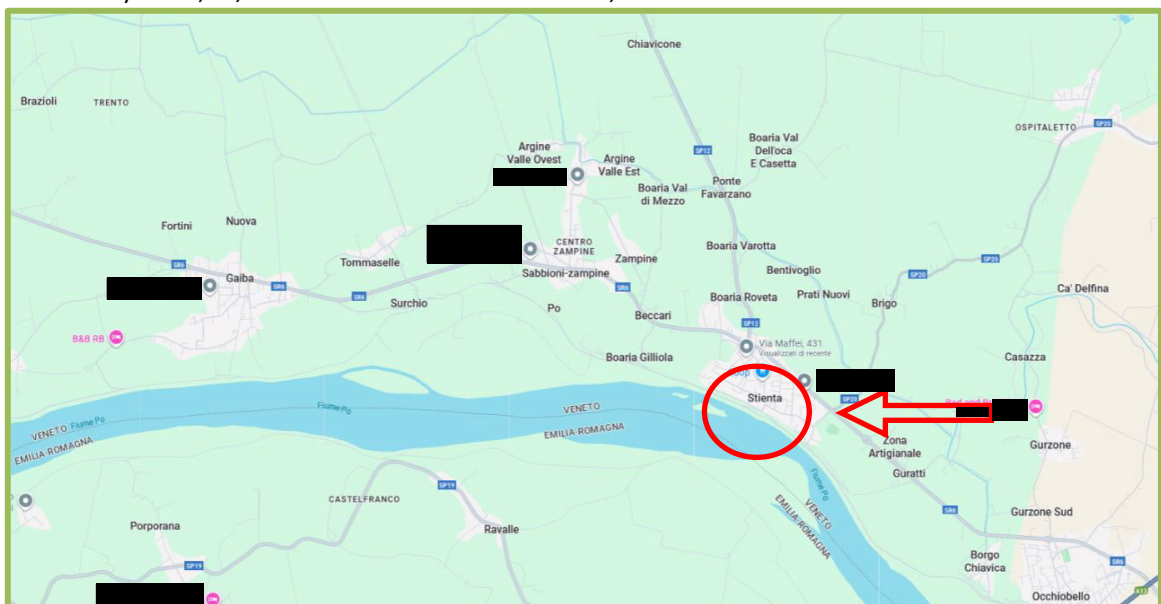
Caratteristiche zone limitrofe: plurifunzionale (residenziale, attività commerciali, ecc.)

Importanti centri limitrofi: Occhiobello (RO) e Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Pista ciclabile Burana (Ferrara-Bondeno) .

Attrazioni storiche: Chiesa di Santo Stefano Papa e Martire e Oratorio di San Genesio, o anche chiesa della Madonna di San Genesio, in località Zampine.

Principali collegamenti pubblici: Strada Regionale 6 (Eridania Occidentale) Km 0,50, Autostrada A13 (Bologna-Padova) Km 4,00, Linea Autobus - Busitalia Km 2,00



Mappe stradali con posizionamento immobile



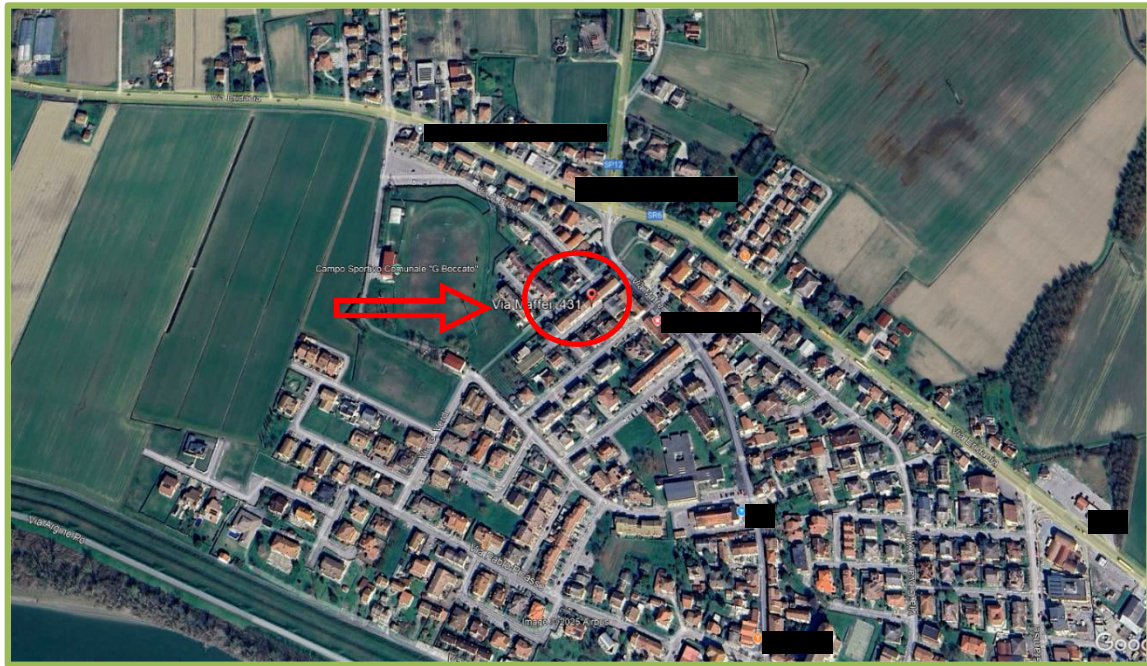


Immagine satellitare con posizionamento immobile

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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 conosciute o non rilevabili.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù derivanti dalla comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro [REDACTED]**; Derivante da: MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di NOTAIO ALESSANDRO WURZER DI BADIA POLESINE in data 17/12/2008 ai nn. 87559; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 30/12/2008 ai nn. 12979/2864;

Note: Iscrizione assoggettata al regime fiscale di cui al D.P.R. 29/09/1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni. Ipoteca annotata di erogazione a saldo in data 12/10/2010 ai nn. 9199/1678.

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI VE, PD E RO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED]**;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 47.982,69; A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA in data 26/09/2024 ai nn.



1950/2024; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 07/10/2024 ai nn. 8270/1083

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI VE, PD E RO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro** [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ROVIGO in data 25/05/2025 ai nn. 1397/2025 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 19/06/2025 ai nn. 5377/3949;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: ATTO NOTARILE; A rogito di NOTARIO BIGNOZZI GIUSEPPE di COMACCHIO (FE) in data 07/05/2007 ai nn. 8972/4440 trascritto a ROVIGO in data 27/05/2026 ai nn. 4704/2026;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In data 02/12/2025 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notaril in atti: a carico degli esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**)

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il proprietario non ha fornito alcuna informazione in merito.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: dato non disponibile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile. **Millesimi di proprietà:** Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli)

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: Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini delle aree pertinenziali, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettifiche dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari dal 08/05/2007 ad oggi

[REDACTED]. In forza di atto di donazione - a rogito di NOTARIO GIUSEPPE BIGNOZZI DI COMACCHIO, in data 08/05/2007, ai nn. 8972/4440; registrato a COMACCHIO, in data 29/05/2007, ai nn. 1553/1T; trascritto a ROVIGO, in data 30/05/2007, ai nn. 6418/3452.

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA ED INDICATA NELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA



PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: C.S. N. 173/86**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA - Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche

Oggetto: *"nuova costruzione"*

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1244

Rilascio in data 28/06/1994 al n. di prot. 1244

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1994 al n. di prot. 1244

Numero pratica: P.E. N. 26/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: *"Ristrutturazione di due unità immobiliari ad uso residenziali"*.

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 29/04/2008 al n. di prot. 2977

Rilascio in data 03/06/2008 al n. di prot. 2977

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2010 al n. di prot. 2977

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto effettuato tra la documentazione edilizia in atti, C.S. N. 173/86 e P.E. N. 26/08 di cui al p.to precedente e lo stato di fatto dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo in data 22/10/2024, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- Le altezze dei vani al piano terra sono inferiori rispetto a quelle indicate sul progetto;
- Le altezze del piano secondo in alcune zone sono inferiori rispetto a quelle indicate sul progetto;
- Spessore della pavimentazione al Piano Terra e del 1° e 2° solaio sono maggiori.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA CHE NON RIENTRA NELLE TOLLERANZE ai SENSI del DPR 380/2001, ART. 36 e 37, e DECRETO SALVA CASA 2024 (D.L. 69/2024) convertito con modificazioni dalla Legge 69/2024.

Descrizione delle opere da sanare: Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, come già descritto al p.to 1 (Conformità Catastale), risulta difforme rispetto alle pratiche presenti in atti all'U.T.C. - Edilizia privata del Comune di Sienta (RO).

L'aggiudicatario dovrà, pertanto, procedere all'aggiornamento edilizio-urbanistico allo stato di fatto in cui si trova l'immobile, precisamente:

- Riduzione delle altezze dei locali interni per l'aumento dei spessori dei solai;
- Modifiche di alcune parti strutturali effettuate durante la ristrutturazione concessa con P.E. n. 26/2008, necessita pertanto una verifica strutturale da parte di un strutturista.

Al fine della regolarizzazione delle opere per le quali si prevede una sanatoria, occorre inoltrare idonea pratica (o idonee pratiche) al comune di Sienta (RO), concordando tempistiche e modalità operative.

Si ipotizza in via assolutamente indicativa un importo pari ad € 4.516,00 (in forma cautelativa - fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento), per la regolarizzazione delle stesse (sanzioni amministrative, diritti di segreteria e pratica/e di un tecnico libero professionista) di seguito elencate:

Pratica Concessione in Sanatoria: € 3.000,00

Relazione Strutturale: € 1.000,00

Oblazione per l'abusivismo edilizio: € 516,00

Oneri Totali: € 4.516,00 (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

Note: Si precisa, infine, 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. norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16).



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**note:**

Avvertenze: nel caso in cui l'aggiudicatario, in fase di presentazione del progetto definitivo per la pratica di sanatoria, riscontrasse un aumento di volume la sanzione dovrà considerarsi secondo l'art. 36 c. 2 del DPR 380/2001 (Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16).

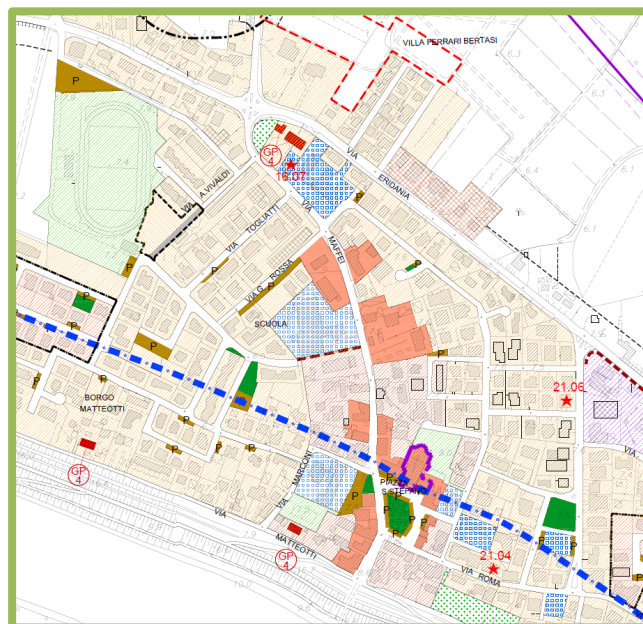
7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante 3
In forza della delibera:	C.C. N.46 del 13/12/2021
Zona omogenea:	B2 - Residenziale Semiestensiva di Completamento - Art. 5.6
Norme tecniche di attuazione:	Sono disponibili o presso l'U.T.C. oppure nel sito del Comune di Stienta al seguente indirizzo: https://servizionline.comune.stienta.ro.it/c029045/images/5.2_Norme%20tecniche%20operative_con-trodeduzioni.pdf
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla Documentazione presente sul sito del Comune di Stienta riprodotta in estratto non ufficiale in allegato (v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Estratto di P.R.G./P.I



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto
A - ABITAZIONE A SCHIERA CON GARAGE

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di una casa a schiera con garage e area cortiliva di pertinenza, sita a Stienta (RO), Via Maffei n. 431/F. Zona prevalentemente residenziale. La Via Maffei, a nord a circa 150 m dall'abitazione, si collega direttamente con la Strada Regionale N. 6 (Eridania Occidentale), mentre percorrendola verso sud, a circa 350 m troviamo il centro del Paese. La zona è situata in un territorio completamente pianeggiante.

L'immobile abitativo è così disposto:

PIANO TERRA: Ingresso comune a due unità abitative, garage, disimpegno, taverna, lavanderia e bagno;

PIANO PRIMO: Ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e letto singolo;

PIANO SECONDO: sottoetto, bagno e letto;

AREA ESTERNA: l'area cortiliva di pertinenza dell'abitazione, posta a nord, risulta recintata solamente nel confine con la Via Pubblica, non ci sono recinzioni delimitatorie tra le due unità abitative laterali, per il confine con terzi, mentre nella parte a sud, dove passa una strada privata comune a tutte le unità abitative non ci sono recinzioni e la strada risulta completamente asfaltata. Sono comprese le quote proporzionali sulle parti comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice Civile.

Per quanto riguarda la regolarità catastale ed edilizia si rimanda ai punti precedenti. (v. fascicolo degli allegati – **All. 1 – Documentazione Fotografica; All. 2 - Documentazione Catastale; All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 234,00

E' posto al piano: Terra, Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 431/E; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78 P.T. - 2,70 P.1° - 0,90/2,60/1,30 P.2°

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione, al momento del sopralluogo, nel suo complesso si trovava in un buono stato di manutenzione e conservazione.

Tranne per alcuni locali posti al piano terra, che in alcune murature perimetrali si sono rilevate presenze di infiltrazioni di acqua per probabili difetti di impermeabilizzazione (in particolare nei muri controterra o in presenza di pioggia battente), con crepe e deterioramento degli intonaci interni (v. fascicolo degli allegati – **All. 1- Documentazione Fotografica**).

I segnali includono macchie di umidità, distacchi di intonaco, che richiedono un intervento professionale per essere identificati e risolti.

Le soluzioni variano a seconda della causa e possono includere l'iniezione di resine impermeabilizzanti, la riparazione di crepe o il miglioramento del drenaggio.

Il Piano Primo e il Secondo si trovano in ottime condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno e laterizio condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: non verificabile
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
	Riferito limitatamente a: Scala comune a due unità abitative che



dall'esterno porta al piano primo.

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: ferro e legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Scala interna all'unità abitativa in oggetto che mette in collegamento tutti i piani dell'unità abit
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: miste (pilastri c.a. e murature) condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: P.V.C. protezione: tende a rullo esterne materiale protezione: P.V.C. condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificabile condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Si evidenzia la presenza di macchie di umidità con distacchi di intonaco, limitatamente al piano terreno, che richiedono un intervento professionale per essere identificate e risolte (v. fascicolo degli allegati – All. 1- Documentazione Fotografica).
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: marciapiede pedonale lato giardino ed ingresso
Pavim. Interna	materiale: laminato condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Taverna al Piano terra, cmere da letto piano primo e secondo piano.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso, lavanderia, bagno e garage al piano terra e pranzo, soggiorno, bagno e disimpegno al piano
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Porta d'ingresso comune a due unità abitative
Portone di ingresso	tipologia: sezionale materiale: P.V.C. accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso garage al piano terra.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala comune a due unità abitative che dall'esterno porta al piano primo.
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Scala interna all'unità abitativa in oggetto che mette in collegamento tutti i piani dell'unità abit

Impianti:



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 80 / 2025 – LOTTO UNICO

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: Split condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile ispezionabilità : scarsa condizioni: non verificabile conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: pannello radiante a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Piano Terra e Primo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Piano Secondo

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	non verificato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA: Taverna, disimp., lavand., bagno;	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
garage	sup lorda di pavimento	42,00	0,50	21,00
PIANO PRIMO: Ing., pranzo, cuc., sogg., disimp., bag. lett. s;	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
PIANO SOTTOTETTO: sottotetto	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
bagno e letto	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
		234,00		200,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: STIENTA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011), come sopra riportate; I valori sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso, flessometro e misuratore laser Leica Disto Classic.

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA – Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di



accesso, le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell'uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, etc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, della casa singola con area cortiliva di pertinenza, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, si è ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI, GARAGE E CORTE ESCLUSIVA € 850,00 al mq.

Quindi mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

$\sum V_i$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$\sum P_i$ = sommatoria delle superfici note) dei beni simili;

P_x = più parametro di confronto del bene da stimare (superficie).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espresso in mq ed il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Stienta (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850,00;

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutuari.

Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di stima immobiliare.

Bibliografia di Riferimento:

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;
- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3^a Edizione STIMATRIX Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;



- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione a Schiera con Garage. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.212,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO TERRA: Taverna, disimp., lavand., bagno;	56,00	€ 850,00	€ 47.600,00
garage	21,00	€ 850,00	€ 17.850,00
PIANO PRIMO: Ing., pranzo, cuc., sogg., disimp., bag. lett. s;	90,00	€ 850,00	€ 76.500,00
PIANO SOTTOTETTO: sottotetto	4,25	€ 850,00	€ 3.612,50
bagno e letto	29,00	€ 850,00	€ 24.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 170.212,50
Valore Finale			€ 170.212,50
Valore corpo			€ 170.212,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 170.212,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.212,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione a Schiera con Garage	Abitazione di tipo economico [A3]	200,25	€ 170.212,50	€ 170.212,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 25.531,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.516,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 140.164,62
---	---------------------

LOTTO2
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A
€ 140.000,00 (Euro centoquaranta/00)



Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);

Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);

Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.

Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Data di generazione:

04 dicembre 2025

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

