

## Tribunale di Rovigo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BRENTA SPV S.R.L. – sede ROMA

(Avvocato [REDACTED])

(Avvocato [REDACTED])

Intervenuti: [REDACTED]

(Avvocato [REDACTED])

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. n. 37/2024 + 27/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2025 - ore 11,45

- Giudice Delle Esecuzioni: Dottoressa ROSSANA MARCADELLA

- Custode Giudiziario: I.V.G. - sede di Rovigo

- Ubicazioni immobili: Comune di Rosolina (RO) – Via Mariangela Marangon n. 5 / interno 7

- Lotto unico di vendita – Civile abitazione - piano S1 - 2° + Posto auto - piano S1

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti Unico di Vendita

Esperto alla stima: Geom. Roberto Tortello  
**VALUTATORE IMMOBILIARE  
CERTIFICATO UNI 11558:2014**

**N. 0189\_VI;**

**ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTA-  
TORI**

**REV-IT/CNGeGL/2021/35**

Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B

Partita IVA: 00575510292

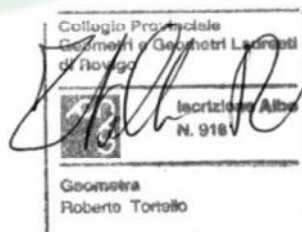
Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro

Telefono: 0426 631211

Fax: 0426 631211

Email: [tortello1tortelloroberto@gmail.com](mailto:tortello1tortelloroberto@gmail.com)

Pec: [roberto.tortello@geopec.it](mailto:roberto.tortello@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

Bene: Via Mariangela Marangon n. 5/int.7 - Rosolina (RO) - 45010

**Lotto: unico di vendita**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] - Proprietà per 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per 1/2, foglio 19, particella 1204, subalterno 11, indirizzo Via Mariangela Marangon n. 5/int.7, piano S1- 2, comune Rosolina (RO), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,0, superficie mq 86 (totale escluso aree scoperte mq 82), rendita € 322,79

**Corpo: B**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] - Proprietà per 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per 1/2, foglio 19, particella 1204, subalterno 18, indirizzo Via Mariangela Marangon n. 5/int.7, piano S1- 2, comune Rosolina (RO), categoria C/6, classe U, consistenza mq 10, superficie mq 12, rendita € 26,34

### 2 Stato di possesso

Bene: Via Mariangela Marangon n. 5/int.7 - Rosolina (RO) - 45010

**Lotto: unico di vendita**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

**Corpo: B**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mariangela Marangon n. 5/int.7 - Rosolina (RO) - 45010

**Lotto: unico di vendita**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mariangela Marangon n. 5/int.7 - Rosolina (RO) - 45010

**Lotto: unico di vendita**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Veneto SPA - sede Padova (PD), [REDACTED] Banca Adria Colli Euganei Credito Coop. sede Adria (RO)

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Veneto SPA - sede Padova (PD), [REDACTED] Banca Adria Colli Euganei Credito Coop. sede Adria (RO)



5 Comproprietari

**Beni:** Via Mariangela Marangon n. 5/int.7 - Rosolina (RO) - 45010

**Lotto:** unico di vendita

**Corpo:** A - B

**Comproprietari:** Nessuno

6. Misure Penali

**Beni:** Via Mariangela Marangon n. 5/int.7 - Rosolina (RO) - 45010

**Lotto:** unico di vendita

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Dato non conosciuto

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Dato non conosciuto

7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Mariangela Marangon n. 5/int.7 - Rosolina (RO) - 45010

**Lotto:** unico di vendita

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo

**Bene:** Via Mariangela Marangon n. 5/int.7 - Rosolina (RO) - 45010

**Lotto:** unico di vendita

**Valore complessivo intero:** € 76.000,00

I.V.G.

DI ROVIGO



## QUESITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : **ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da 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 staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr 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 potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVEDA** 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 informazione 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 perito, 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 previste dal contratto;**



## Rapporto di stima Esecuzioni Immobiliari Riunite N. 37/2024 + n. 27 / 2025

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 propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

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

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistiche - 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, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè 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 pos-



## Rapporto di stima Esecuzioni Immobiliari Riunite N. 37/2024 + n. 27 / 2025

nesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè 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 risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

**3. ALLEGHI** il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonchè 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 termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali

nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

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

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



Beni in Rosolina (RO)  
Località/Frazione  
Via Mariangela Marangon n. 5/int.7

**Lotto: unico di vendita**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mariangela Marangon n. 5/int.7**

**Note:** Appartamento piano S1-2 (catasto fabbricati foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub. 11), con annesso la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del C.C., pari a 80/1000 sulle parti comuni e di 130/1000 per le manutenzioni. Facente parte ad un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre fuori terra e piano seminterrato, composto da molteplici appartamenti, garage, e locali ad uso uffici e negozi. L'appartamento è composto al piano seminterrato da: locale cantina e ripostiglio, al piano terra da: Portico pubblico, ascensore e vano scala comune, ed piano secondo da: soggiorno - cucina - corridoio - bagno - due vani letto e terrazza esterna. Appartamento in buono stato di manutenzione e conservazione.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari: NESSUNO**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] - Proprietà per 1/2 - [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per 1/2, foglio 19, particella 1204, subalterno 11, indirizzo Via Mariangela Marangon n. 5/int.7, piano S1- 2, comune Rosolina (RO), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,0, superficie mq 86 (totale escluso aree scoperte mq 82), rendita € 322,79

**Derivante da:** Variazione toponomastica del 27/01/2021 - Pratica n. RO0005138 in atti dal 27/01/2021 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 3664. 1/2021).

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Quota di 80/1000 sulle parti comuni e di 130/1000 per le manutenzioni.

## Rapporto di stima Esecuzioni Immobiliari Riunite N. 37/2024 + n. 27 / 2025

**Note:** Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 1204, risulta censita E.U. di mq 1722

**Confini:** Est: Area condominiale - Sud: Area condominiale - Ovest: particella 1204 sub 9 e 10 - Nord: particella 1204 sub. 12. Salvo i più precisi e attuali.

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo si è accertato la presenza dei seguenti abusi edilizi:

- a) all'interno del vano soggiorno è stato ricavato un piccolo ripostiglio con un pannello divisorio in cartongesso;
- b) sul terrazzo esterno su entrambi i lati sono stati ricavati due piccoli ripostigli tramite installazione di verande in alluminio e vetro, che dovranno essere rimossi a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Regularizzabili mediante: Demolizione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi mediante:

- a) pannello divisorio in cartongesso presente nel vano soggiorno;
- b) n. 2 verande in alluminio e vetro posizionate sul terrazzo esterno.

*Note: Il futuro aggiudicatario, dovrà a sue cura e spese provvedere alla rimozione del pannello divisorio in cartongesso presente nel vano soggiorno e delle due verande in alluminio e vetro posizionate sul terrazzo esterno.*

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

**note:** Non conforme, in quanto all'interno del vano soggiorno è stato ricavato un piccolo ripostiglio con un pannello divisorio in cartongesso, mentre sul terrazzo esterno su entrambi i lati sono stati ricavati due piccoli ripostigli tramite installazione di verande in alluminio e vetro, che dovranno essere rimossi a cura e spese del futuro aggiudicatario.

### **Identificativo corpo: B.**

#### **Porto auto [C6] sito in Via Mariangela Marangon n. 5/int.7**

Note: Posto auto piano S1 (catasto fabbricati foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub. 18) e quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta pari alla quota di 2,70/1000. Facente parte ad un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre fuori terra e piano seminterrato, composto da molteplici appartamenti, garage, e locali ad uso uffici e negozi. Posto auto in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari: NESSUNO**



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] - Proprietà per 1/2 - [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per 1/2, foglio 19, particella 1204, subalterno 18, indirizzo Via Mariangela Marangon n. 5/int.7, piano S1- 2, comune Rosolina (RO), categoria C/6, classe U, consistenza mq 10, superficie mq 12, rendita € 26,34

**Derivante da:** Variazione toponomastica del 22/06/2022 - Pratica n. RO0041417 in atti dal 22/06/2022 - Variazione toponomastica (n. 41417. 1/2022).

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Quota di 2,70/1000 sulle parti comuni.

**Note:** Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto. Fabbricato sprovvisto di attestazione energetica dell'edificio. Al catasto terreni la particella 1204, risulta censita E.U. di mq 1722

**Confini:** Est: particella 1204 sub. 21 - 22- Sud: Area condominiale - Ovest: particella 1204 sub 17 - 18 - 19 - Nord: Via Mariangela Marangon Salvo i più precisi e attuali.

**Note:** Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto. Fabbricato sprovvisto di attestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 1204, risulta censita E.U. di mq 1722.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo si è accertato che il posto auto risulta delimitato in loco da pannelli in legno e di altra natura, ed all'interno sono presenti mobili di vario genere

Regularizzabili mediante: Demolizione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione pannelli in legno e di altra natura delimitanti il posto auto.

**Note:** Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese provvedere alla rimozione dei pannelli in legno e di altra natura delimitanti il posto auto

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

**note:** Non conforme per la presenza di pannelli in legno e di altra natura delimitanti il posto auto, che dovranno essere rimossi a cura e spese del futuro aggiudicatario.

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

Appartamento piano S1-2 (catasto fabbricati foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub. 11), con annesso posto auto piano S1 (catasto fabbricati foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub. 18) e quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del C.C., pari a 80/1000 sulle parti comuni e di 130/1000 per le manutenzioni per quanto riguarda l'appartamento, e pari alla quota di 2,70/1000 per il posto auto. Facente parte ad un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre fuori terra e piano seminterrato, composto da molteplici appartamenti, garage, e locali ad uso uffici e negozi, ricadente in zona centrale del comune di Rosolina (RO).

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Buone), Scuole (Buone), Banche (Buone), Farmacia (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Stazione Carabinieri (Buone)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Spiaggia di Rosolina Mare.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Del Delta Del PO.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Strada statale n. 309 Romea Km 3, Fermata Pulman Km 0,5



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rosolina (RO), Via Mariangela Marangon n. 5/int.7

Occupato da [REDACTED]

Note: Immobili attualmente occupati da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento.

Identificativo corpo: B

Posto auto [C6] sito in Rosolina (RO), Via Mariangela Marangon n. 5/int.7

Occupato da [REDACTED]

Note: Immobili attualmente occupati da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento.

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: Nessuna

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di Cassa di Risparmio del Veneto SPA - sede Padova (PD) contro [REDACTED];

Derivante da: Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 199.500,00; Importo capitale: € 99.750,00;

A rogito di Notaio Livio Penzo di Adria (RO) in data 10/06/2010 – rep n. 42815/18844;

Iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 17/06/2010 ai nn. 3610/724 ;

**Note:** Ipoteca volontaria a concessione e garanzia di mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio del Veneto SPA - sede Padova (PD), contro i [REDACTED], sugli immobili siti in comune di Rosolina (RO) - via Mariangela Marangon n. 5/int. 7, identificati al catasto fabbricati al foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub 11 (appartamento) - 1204 sub. 18 (posto auto), e le quote comproprietà proporzionali sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.074,59;

A rogito di Giudice di Pace di Padova (PD) in data 05/01/2022 – Repertorio n. 12;

Iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 06/07/2022 ai nn. 4222/633 ;

**Note:** Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED], che colpisce la quota di 1/2 di proprietà del [REDACTED] sugli immobili siti in comune di Rosolina (RO) - via Mariangela Marangon n. 5/int. 7, identificati al catasto fabbricati al foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub 11 (appartamento) - 1204 sub. 18 (posto auto), e le quote comproprietà proporzionali sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**



- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di Banca Adria Colli Euganei Credito Coop. sede Adria (RO) contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 22.775,77;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/11/2023 – repertorio n. 970/2023;

Isritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 06/12/2023 ai nn. 6848/847 ;

**Note:** Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo a favore di Banca Adria Colli Euganei Credito Coop. sede Adria (RO), contro i [REDACTED], sugli immobili siti in comune di Rosolina (RO) - via Mariangela Marangon n. 5/int. 7, identificati al catasto fabbricati al foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub 11 (appartamento) - 1204 sub. 18 (posto auto), e le quote comproprietà proporzionali sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., ricadenti nella presente procedura esecutiva, + altri immobili siti in comune di Rosolina (RO).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];**

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 31/01/2004 – repertorio n. 295

isritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 08/03/2024 ai nn. 1345/972;

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] che colpisce la quota di 1/2 di proprietà del [REDACTED], sugli immobili siti in comune di Rosolina (RO) - via Mariangela Marangon n. 5/int. 7, identificati al catasto fabbricati al foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub 11 (appartamento) - 1204 sub. 18 (posto auto), e le quote comproprietà proporzionali sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B**

**Pignoramento Immobiliare a favore di BRENTA SPV S.R.L. – sede ROMA / contro [REDACTED];**

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 22/01/2025 – repertorio n. 139

isritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 13/02/2025 ai nn. 764/603;

Pignoramento immobiliare a favore di **BRENTA SPV S.R.L. – sede ROMA** che colpisce la quota di 1/2 di proprietà della [REDACTED] sugli immobili siti in comune di Rosolina (RO) - via Mariangela Marangon n. 5/int. 7, identificati al catasto fabbricati al foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub 11 (appartamento) - 1204 sub. 18 (posto auto), e le quote comproprietà proporzionali sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna*

4.3 **Misure Penali : Dato non conosciuto**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rosolina (RO), Via Mariangela Marangon n. 5/int.7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.126,54 circa.

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: Dalla contabile fornita da parte dell'amministratore di condominio signor [REDACTED] risulta che alla data del 31/12/2024, non vi sono importi per spese condominiali insolute e scadute, avendo gli esecutati provveduto a pagare tutti gli importi insoluti relativo all'esercizio ordinario anno "2024", versando addirittura una somma superiore al dovuto e correttamente riportato nel preventivo dell'esercizio ordinario anno "2025 (Vedasi allegato n. 9):

**Millesimi di proprietà:** Appartamento quota di 80/1000 sulle parti comuni e di 130/1000 per le manutenzioni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Dato non conosciuto

**Identificativo corpo:** B

**Posto auto [C6] sito in Rosolina (RO), Via Mariangela Marangon n. 5/int.7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Precedentemente quantificate e complessive sul corpo A - Appartamento.

**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:** Precedentemente quantificate e complessive sul corpo A - Appartamento

**Millesimi di proprietà:** Posto auto quota di 2,70/1000 .

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Dato non conosciuto

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1) – Precedenti proprietari:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà per 1/2;  
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 dal 27/11/1985 al 10/06/2010.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stoppa Giorgio di Loreo (RO), in data 27/11/1985, ai nn. 70225; registrato a Adria (RO), in data 16/12/1985, ai nn. 2380; trascritto a Chioggia (VE), in data 20/12/1985, ai nn. 4370/3486.

### 6.2) – Attuali proprietari:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà per 1/2;  
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 dal 10/06/2010 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Livio Penzo di Adria (RO), in data 10/06/2010, ai nn. 42814/18843; trascritto a Chioggia (VE), in data 17/06/2010, ai nn. 3609/2265.



**Note:** Immobili acquistati dai [REDACTED] in data 10/06/2010, in comproprietà indivisa di 1/2 ciascuno in regime [REDACTED], in quanto successivamente hanno contratto il matrimonio in data [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in Via Mariangela Marangon n. 5/int.7

**Posto auto [C6]** sito in Via Mariangela Marangon n. 5/int.7

**Numero pratica: Concessione edilizia n. 35 del 22/05/1981**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 18/02/1984 al n. di prot.: P.E. n. 35/1981 e 16/1984

NOTE: Concessione edilizia n. 35 del 22/05/1981

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B + intero complesso immobiliare**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in Via Mariangela Marangon n. 5/int.7

**Posto auto [C6]** sito in Via Mariangela Marangon n. 5/int.7

**Numero pratica: Concessione edilizia n. 16 del 14/02/1984**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera della destinazione d'uso di tre appartamenti al piano 1° in uffici, compresi nel fabbricato già autorizzato con Concessione Edilizia n. 35 del 22/05/1981

Oggetto: Variante in Corso d'opera

Abitabilità/agibilità in data 18/02/1984 al n. di prot.: P.E. n. 35/1981 e 16/1984

NOTE: Variante in Corso d'opera alla Concessione edilizia n. 35 del 22/05/1981

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B + intero complesso immobiliare**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo si è accertato la presenza dei seguenti abusi edilizi:

**a)** all'interno del vano soggiorno è stato ricavato un piccolo ripostiglio con un pannello divisorio in cartongesso;

**b)** sul terrazzo esterno su entrambi i lati sono stati ricavati due piccoli ripostigli tramite installazione di verande in alluminio e vetro, che dovranno essere rimossi a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Regolarizzabili mediante: Demolizione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi mediante:

**a)** pannello divisorio in cartongesso presente nel vano soggiorno;

**b)** n. 2 verande in alluminio e vetro posizionate sul terrazzo esterno.

Rimozione pannello in cartongesso nel vano soggiorno: € 500,00

Rimozione delle due verande in alluminio e vetro presenti nel terrazzo esterno: € 800,00

Oneri Totali: € 1.300,00

**Note:** Il futuro aggiudicatario, dovrà a sue cura e spese provvedere alla rimozione del pannello divisorio in cartongesso presente nel vano soggiorno e delle due verande in alluminio e vetro posizionate sul terrazzo esterno.

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

**note: Non conforme per la presenza di abusi edilizi quali:**

**a)** - pannello divisorio in cartongesso presente nel vano soggiorno;

**b)** - due verande in alluminio e vetro posizionate sul terrazzo esterno.



**Note generali sulla conformità:** Il futuro aggiudicatario, dovrà a sue cura e spese provvedere alla rimozione del pannello divisorio in cartongesso presente nel vano soggiorno e delle due verande in alluminio e vetro posizionate sul terrazzo esterno.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### Posto auto [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo si è accertato che il posto auto risulta delimitato in loco da pannelli in legno e di altra natura, ed all'interno sono presenti mobili di vario genere

Regolarizzabili mediante: Demolizione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: rimozioni pannelli in legno e di altra natura e della mobilia di vario genere

Rimozione pannelli perimetrali e della mobilia di vario genere: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

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

**note: Non conforme** per la presenza di pannelli in legno e di altra natura delimitanti il posto auto.

**Note generali sulla conformità:** Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese provvedere alla rimozione dei pannelli in legno e di altra natura delimitanti il posto auto, ed alla rimozione della mobilia di vario genere ivi collocata all'interno.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità: Conforme**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Posto auto [C6]**

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento piano S1-2 (catasto fabbricati foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub. 11), con annesso la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del C.C., pari a 80/1000 sulle parti comuni e di 130/1000 per le manutenzioni. Facente parte ad un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre fuori terra e piano seminterrato, composto da molteplici appartamenti, garage, e locali ad uso uffici e negozi.

L'appartamento è composto al piano seminterrato da: locale cantina e ripostiglio, al piano terra da: Portico pubblico, ascensore e vano scala comune, ed piano secondo da: soggiorno - cucina - corridoio - bagno - due vani letto e terrazza esterna.

Appartamento in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]



## 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: NESSUNOSuperficie complessiva di circa mq **99,41**

E' posto al piano: S1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5/ interno 7; ha un'altezza utile interna di circa Piano seminterrato H = ml 2,50 - piano secondo H = ml 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **laterizio e c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **interna**  
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **laterizio e c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Note: Parquet incollato tutti i locali dell'appartamento ad eccezione del bagno che risulta fornito di pavimentazione in ceramica

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Note: Portone d'ingresso antisfondamento

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **Interna a doppia rampa** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella 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. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5%.

La superficie indicata è quella esterna lorda.



**Rapporto di stima Esecuzioni Immobiliari Riunite N. 37/2024 + n. 27 / 2025**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ripostiglio Piano S1	superf. esterna lorda	2,00	0,25	0,5
Cantina Piano S1	superf. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
Soggiorno Piano 2	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
Cucina Piano 2	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
Corridoio Piano 2	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
Bagno Piano 2	superf. esterna lorda	7,01	1,00	7,01
Letto Piano 2	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00
Letto Piano 2	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
Terrazzo Piano 2	superf. esterna lorda	11,40	0,35	3,99
		<b>99,41</b>		<b>86,00</b>

**Descrizione: Posto auto [C6] di cui al punto B**

Posto auto piano S1 (catasto fabbricati foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub. 18), e quota di proprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta pari alla quota di 2,70/1000. Facente parte ad un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre fuori terra e piano seminterrato, composto da molteplici appartamenti, garage, e locali ad uso uffici e negozi.

Posto auto in buono stato di manutenzione e conservazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari: NESSUNO**

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa H= ml 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella 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. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5%. La superficie indicata è quella esterna lorda.



**Rapporto di stima Esecuzioni Immobiliari Riunite N. 37/2024 + n. 27 / 2025**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	superf. esterna lorda	12,00	0,50	6,00
		<b>12,00</b>		<b>6,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e dell'area cortiliva di pertinenza, nel mediocre stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, si può assumere un parametro unitario per la civile abitazione pari **ad € 1.000,00/mq.**

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE);

Ufficio del Registro di Rovigo (RO);

Ufficio Tecnico di Rosolina (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: presenti nel comune di Rosolina (RO);

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ripostiglio Piano S1	0,50	€ 1.000,00	€ 500,00
Soggiorno Piano 2	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
Cucina Piano 2	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00
Corridoio Piano 2	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
Bagno Piano 2	7,01	€ 1.000,00	€ 7.010,00
Letto Piano 2	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00
Letto Piano 2	19,00	€ 1.000,00	€ 19.000,00
Terrazzo Piano 2	3,99	€ 1.000,00	€ 3.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.000,00



**Rapporto di stima Esecuzioni Immobiliari Riunite N. 37/2024 + n. 27 / 2025**

Valore corpo	€ 86.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.000,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 86.000,00</b>

**B. Posto Auto [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.000,00
Valore corpo	€ 6.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.000,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 6.000,00</b>

**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 di tipo economico [A3]	86,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00
B	Posto Auto [C6]	6,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00

**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% )	<b>- € 13.800,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (mediante la rimozione e ripristino stato dei luoghi a carico dell'aggiudicatario):	<b>- € 2.100,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 0,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>+ € 76.100,00</b>
Valore immobile al netto delle spese condominiali insolute a carico degli eseguiti nello stato di fatto in cui si trova – (valore arrotondato pari a):	<b>+ € 76.000,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

**Imposta di registro**

**Data generazione:**

**31-03-2025**

**- Deposito della relazione peritale:**

La presente perizia, viene depositata in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite posta elettronica (email e/o pec), al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, agli esecutati, ed al loro legale.

**- Allegati :**

- 1) - Scheda Riassuntiva Commerciale del Lotto di Vendita
  - 2) - Planimetrie catastali del Lotto di Vendita
  - 3) - Documentazione Fotografica del Lotto di Vendita
  - 4) - Estratti di Mappa del catasto terreni
  - 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
  - 6) - Documentazione Urbanistica – Amministrativa
  - 7) - Copia Atti notarili di Provenienza
  - 8) – Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
  - 9) – Importo spese condominiali annue anno 2024 ed anno 2025
  - 10) - Raccomandate A.R. ed email di trasmissione della perizia
- Nota spese ed onorari

**L'Esperto alla stima**

**Tortello geometra Roberto**



I.V.G.

DI ROVIGO



**Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita**

- Esecuzioni immobiliari Riunite n. 37/2024 + n. 27/2025 - R.G.E.

- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI

- Custode Giudiziario : I.V.G. – Viale Don Lorenzo Milani n. 1 – Rovigo (RO)

- Procedente : BRENTA SPV S.r.l.

Sede di ROMA (ROMA)

(Avvocato [REDACTED])

(Avvocato [REDACTED])

- Intervenuti : [REDACTED]

(Avvocato [REDACTED])

- Esecutati : [REDACTED]

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

- VALORE DI STIMA € 76.000,00 (Euro Settantaseimila/00)

- DIRITTO CHE SI VENDE : (Piena proprietà di 1000/1000)

Appartamento piano S1-2 (catasto fabbricati foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub. 11), con annesso posto auto piano S1 (catasto fabbricati foglio 19 di Rosolina - particella 1204 sub. 18). e quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del C.C., pari a 80/1000 sulle parti comuni e di 130/1000 per le manutenzioni per quanto riguarda l'appartamento, e pari alla quota di 2,70/1000 per il posto auto.

Facente parte ad un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre fuori terra e piano seminterrato, composto da molteplici appartamenti, garage, e locali ad uso uffici e negozi, ricadente in zona centrale del comune di Rosolina (RO).

L'appartamento è composto al piano seminterrato da: locale cantina e ripostiglio, al piano terra da: Portico pubblico, ascensore e vano scala comune, ed piano secondo da: soggiorno - cucina - corridoio - bagno - due vani letto e terrazza esterna.

Appartamento in buono stato di manutenzione e conservazione

**Siti in comune di Rosolina (RO) –Via Mariangela Marangon n. 5/int. 7, identificati in:**

**- Catasto Fabbricati - Foglio 19:**

- particella 1204 sub. 11 - cat. A/3 – cl. 2 – vani 5 – S.C. mq 86 - (totale escluse aree scoperte mq 82) - r .c. € 322,79 – Piano S1 - 2°

- particella 1204 sub. 11 - cat. C/6 – cl. U – mq 10 – S.C. mq 12 - r .c. € 26,34 –  
Piano S1



**+ Quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e precisamente:**

pari a 80/1000 sulle parti comuni e di 130/1000 per le manutenzioni per quanto riguarda l'appartamento, e pari alla quota di 2,70/1000 per il posto auto.

**- Catasto Terreni - Foglio 19:**

**+ Quota di comproprietà indivisa** sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

**- particella 1204 – Ente urbano di mq 1772**

**- Fra confini Appartamento:** : Est: Area condominiale - Sud: Area condominiale - Ovest: particella 1204 sub 9 e 10 - Nord: particella 1204 sub. 12. Salvo i più precisi e attuali.

**- Fra confini Posto auto:** Est: particella 1204 sub. 21 - 22- Sud: Area condominiale - Ovest: particella 1204 sub 17 - 18 - 19 - Nord: Via Mariangela Marangon Salvo i più precisi e attuali.

**- Occupazione del Bene** : Immobili attualmente occupati da [REDACTED], ma da ritenersi liberi alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

**- Abusi Edilizi** : Sono presenti abusi edilizi non sanabili, per i quali è prevista la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi, a cura e spese del futuro aggiudicatario.



# STUDIO TECNICO

TORTELLO geom. ROBERTO

Via Malipiera n. 49

45014 - PORTO VIRO (RO)

Tel./ fax 0426/631211

cellulare 328/9415587

E mail : [tortello1tortelloroberto@gmail.com](mailto:tortello1tortelloroberto@gmail.com)

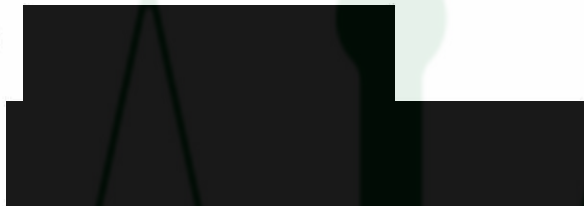
PEC : [roberto.tortello@geopec.it](mailto:roberto.tortello@geopec.it)

- Esecuzioni Immobiliari Riunite R.G.E. N. 37/ 2024 + N. 27/2025  
(Udienza 04/07/2025 – ore 11,45)

- Giudice Esecuzione : Dottoressa ROSSANA MARCADELLA

- Custode Giudiziario : I.V.G. – Viale Don Lorenzo Milani n. 1- Rovigo (RO)

- ESECUTATI :



- PROCEDENTE : BRENTA SPV S.r.l.

Via Curtatone n. 3

00185 – ROMA (Roma)

(Avv. [REDACTED])

(Avv. [REDACTED])

- INTERVENUTI :



## ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1) - Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
- 2) - Planimetrie catastali del lotto di vendita
- 3) - Documentazione fotografica del lotto di vendita
- 4) - Estratti di mappa del catasto terreni del lotto di vendita
- 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
- 6) - Documentazione urbanistica – amministrativa
- 7) - Copia atti notarili di provenienza
- 8) - Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
- 9) – Importo spese condominiali annue anno 2024 e anno 2025
- 10) - Raccomandate A.R. ed e. mail di trasmissione della perizia

