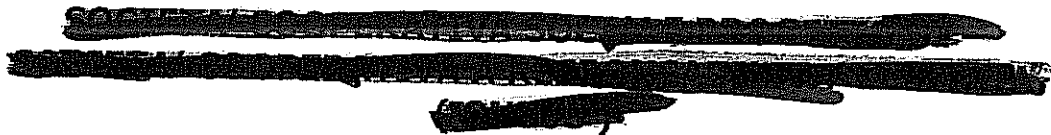


**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

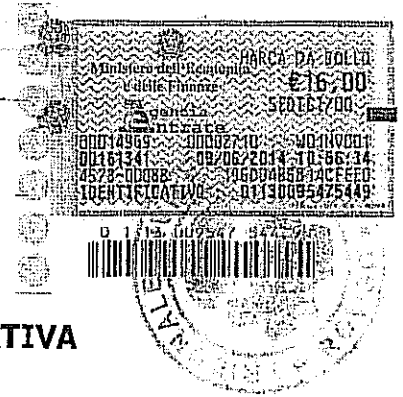


**Lotto 1**  
**NEGOZIO AL PIANO TERRA**

Commissario Liquidatore : **Dott. Nicola Miotello**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: Geom. **Mirsi Francesca**  
*CODICE FISCALE: MRSFNC73A65H620J*  
*PARTITA IVA: 01089950297*  
*Con studio in: Via G. Oberdan 27 - 45100 Rovigo*  
*telefono/fax : 0425 460253 - email: francescamirsi@gmail.com*



Beni in **Rovigo, (Rovigo)**  
Viale Alfredo De Polzer nc. 2

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1** di una unità immobiliare, posta al piano terra, destinata a negozio, facente parte di una porzione di fabbricato, realizzata in aderenza nel lato posto a Sud con altro fabbricato di simili caratteristiche, di altra proprietà, con portico ed area cortiliva comune alle due unità, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], con sede in Rovigo, proprietà per 1/1,  
- Sez. Urbana RO **foglio 13, particella 175 sub 4**, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 133 mq., piano terra, rendita € 1.840,86.

**B. Piena proprietà per la quota di 1/1** di appezzamento di terreno, destinato a giardino e camminamenti, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2.

Identificato al Catasto Terreni:

Sezione di Rovigo, **foglio 13, particella 181**, qualità ente urbano, superficie ha 0.00.47.

Intestazione: [REDACTED] con sede in Rovigo, proprietà per 1/1, Sezione di Rovigo, **foglio 13, particella 78**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 0.01.71, R.D. € 1,85, R.A. € 1,10.

**C. Piena proprietà per la quota di 1/2** dell'area cortiliva esclusiva, circostante e sottostante al sedime del fabbricato, destinata a parcheggio, camminamenti ed a portico, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2.

Identificato al Catasto Fabbricati:

- Sez. Urbana RO, **foglio 13, particella 175 sub 1**, bene comune non censibile, portico comune al sub 4 e sub 6.

Identificato al Catasto Terreni:

Sezione di Rovigo, **foglio 13, particella 175**, qualità ente urbano, superficie ha 0.03.63

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un immobile composto da una porzione di fabbricato di due piani fuori terra, con una unità immobiliare posta al piano terra, destinata a negozio, ed una unità immobiliare posta al piano primo, destinata ad uffici, realizzata in aderenza nel lato posto a Sud con altro fabbricato di simili caratteristiche, di altra proprietà, con portico, parcheggi ed area cortiliva comune alle due unità, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2.

Caratteristiche zona: semi-periferica.

Area urbanistica: residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziale.

L'immobile confina:

- a Nord con particella 646, altra ditta;
- a Est con particella 613 - altra ditta;
- a Sud facciata in aderenza - altra ditta;
- a Ovest con la pubblica via.



**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Rovigo, è emerso che non esistono contratti di locazione sull'immobile in oggetto.

**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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.P.A. contro COOPERTIVA SOCIALE PROGETTO 81** a firma del Dott.ssa Bullo, in data 30/05/2005, repertorio 296/164, iscritta a Rovigo in data 07/06/2005, ai numeri 1629 Reg. Part. 5929 Reg. Gen.

Importo ipoteca € 460.000,00

importo capitale € 230.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni :*

Vincolo di inedificabilità costituito con atto del 25/05/1972, a firma del Dott. Stanley repertorio 18372, trascritto a Rovigo il 21/06/1972 ai numeri 2021 Reg. Part. 3161 Reg. Gen. Con il quale la proprietà ha costituito a favore del Comune di Rovigo vincolo di inedificabilità sulla particella 181 del foglio 13 del Comune di Rovigo, a fronte del rilascio della licenza di edificabilità n. 15910/953 del 22/11/1971, per la costruzione del fabbricato insistente sulle particelle 78 e 175.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso :* Nessuna

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dall'esame della documentazione ipotecaria acquisita è emerso che alla data del 01 Gennaio 1994 l'immobile identificato dalle particelle **175, 78**, tutte del foglio 13 del Comune di Rovigo erano di proprietà di [redacted] per la quota di 2/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 2/6, per atto di compravendita del 27 Dicembre 1979, trascritto a Rovigo il 24 Gennaio 1980 ai numeri 460 Reg. Part., 579 Reg. Gen.

- in data 09 Dicembre 2002 per decesso di [redacted] è stata presentata denuncia di successione, trascritta a Rovigo in data 02 Agosto 2003 ai numeri 4672 Reg. Part. 7922 Reg. Gen. Con il quale la quota di spettanza di 2/6 dell'immobile sopra descritto è passata a [redacted] e [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno.

- in data 30 Maggio 2005 con atto di compravendita a rogito a firma del Dott.ssa Bullo repertorio 295/163 trascritto a Rovigo in data 07 Giugno 2005, ai numeri 3243 Reg. Part. 5927 Reg. Gen.

[redacted], [redacted] e [redacted] hanno venduto la quota di loro spettanza alla [redacted], che ha acquistato la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile identificato dalle particelle 175 e 78 del foglio 13 del Comune di Rovigo.

*[Handwritten signature]*

Dall'esame della documentazione ipotecaria acquisita è emerso che alla data del 01 Gennaio 1994 l'immobile identificato dalla particella **181** del foglio 13 del Comune di Rovigo era di proprietà di [redacted], [redacted] e [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno.

- in data 29 Novembre 2001 per decesso di [redacted], è stata presentata denuncia di successione, trascritta a Rovigo in data 15 Aprile 2002 ai numeri 2291 Reg. Part. 3554 Reg. Gen. Con il quale la quota di spettanza di 1/3 dell'immobile sopra descritto è passata a [redacted]

- in data 09 Dicembre 2002 per decesso di [redacted], è stata presentata denuncia di successione, trascritta a Rovigo in data 02 Agosto 2003 ai numeri 4672 Reg. Part. 7922 Reg. Gen. Con il quale la quota di spettanza di 2/6 dell'immobile sopra descritto è passata a [redacted] e [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno.

- in data 30 Maggio 2005 con atto di compravendita a rogito a firma del Dott.ssa Bullo repertorio 295/163 trascritto a Rovigo in data 07 Giugno 2005, ai numeri 3243 Reg. Part. 5927 Reg. Gen. [redacted] e [redacted] hanno venduto la quota di loro spettanza alla [redacted] che ha acquistato la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile identificato dalla particella 181 del foglio 13 del Comune di Rovigo.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso il Comune di Rovigo è emerso che sono state trovate le seguenti pratiche edilizie :

- Licenza Edilizia n. 284, P.G. 5536 del 30/03/1971, per la costruzione di un fabbricato ad uso uffici, ed a civile abitazione, rilasciata a nome di [redacted]
- Concessione Edilizia n. 871, P.G. 14401 del 25/10/1971, per ampliamento di un fabbricato ad uso uffici, ed a civile abitazione, rilasciata a nome di [redacted]
- Concessione Edilizia n. 227, P.G. 3551, U.T. 290 del 25/05/1981, per variante relativa alla ampliamento di un fabbricato ad uso uffici, ed a civile abitazione, rilasciata a nome di [redacted]
- Autorizzazione di abitabilità prot. 5919 del 03/07/1981.

#### **Conformità urbanistico edilizia:**

Dal Confronto tra riscontrato in loco e lo stato urbanistico sopra descritto sono state riscontrate le seguenti difformità :

Nel vano destinato a negozio, posto al piano terra, sono state realizzate delle pareti interne in cartongesso, al fine di delimitare gli spazi destinati alla vendita e gli spazi destinati alla lavorazione; tali pareti interne, essendo state realizzate senza alcuna autorizzazione edilizia dovranno essere demolite. Spesa per il ripristino quantificata in € 2.000,00\*.

Descrizione edificio: **negozio** di cui al punto **A**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di una unità immobiliare, posta al piano terra, destinata a negozio, facente parte di una porzione di fabbricato, realizzata in aderenza nel lato posto a Sud con altro fabbricato di simili caratteristiche, di altra proprietà, con portico ed area cortiliva comune alle due unità, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2.

L'unità immobiliare è composta dai vani al piano terra : da un unico vano destinato a negozio e servizi, con altezza interna di ml. 4,00, della superficie complessiva di **mq. 150,00**.

#### **Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], con sede in Rovigo, proprietà per 1/1,

- Sez. Urbana RO foglio 13, particella 175 sub 4, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 133 mq., piano terra, rendita € 1.840,86.

*[Handwritten signature]*



Descrizione edificio: **giardino e camminamenti** di cui al punto **B**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di appezzamento di terreno, destinato a giardino e camminamenti, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2, della superficie complessiva di **mq. 218,00**.

Identificato al Catasto Terreni:

Sezione di Rovigo, **foglio 13, particella 181**, qualità ente urbano, superficie ha 0.00.47.

Intestazione: **[REDACTED]** con sede in Rovigo, proprietà per 1/1, Sezione di Rovigo, **foglio 13, particella 78**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 0.01.71, R.D. € 1,85, R.A. € 1,10.

**Conformita' catastale:** Nessuna difformità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Giardino e camminamenti	sup reale lorda	218,00	1,00	218,00
		<b>218,00</b>		<b>218,00</b>

**Destinazione urbanistica:**

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rovigo, le particelle 78 e 181 del foglio 13 ricadono in zona F2B – attrezzature di interesse comune a livello territoriale.

Descrizione edificio: **area cortiliva** di cui al punto **C**

**Piena proprietà per la quota di 1/2** dell'area cortiliva esclusiva, circostante e sottostante al sedime del fabbricato, destinata a parcheggio, camminamenti ed a portico, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2, della superficie complessiva di **mq 363,00**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

- Sez. Urbana RO, **foglio 13, particella 175 sub 1**, bene comune non censibile, portico comune al sub 4 e sub 6.

Identificato al Catasto Terreni:

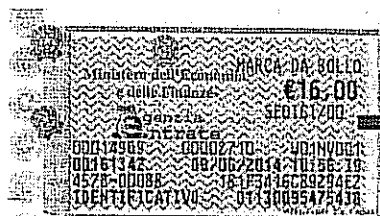
Sezione di Rovigo, **foglio 13, particella 175**, qualità ente urbano, superficie ha 0.03.63

**Conformita' catastale:** Nessuna difformità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area cortiliva	sup reale lorda	363,00	1,00	363,00
		<b>363,00</b>		<b>363,00</b>

**Destinazione urbanistica:**

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rovigo, la particella 175 del foglio 13 ricade in zona F2B – attrezzature di interesse comune a livello territoriale.



*[Firma manoscritta]*

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

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Rovigo ( Catasto Terreni e Catasto Fabbricati ),  
 Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Rovigo - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio  
 Tecnico di Rovigo, Agenzia delle Entrate di Rovigo.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	150,00	195.000,00	195.000,00
B	Giardino e camminamenti	218,00	981,00	981,00
C	Area cortiliva	363,00	1.089,00	544,50
			<b>197.070,00</b>	<b>196.525,50</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese di ripristino dello stato originario, descritte al punto difformità urbanistica :	€ 2.000,00
---	------------

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

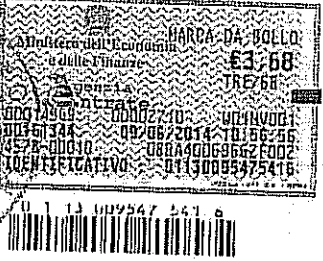
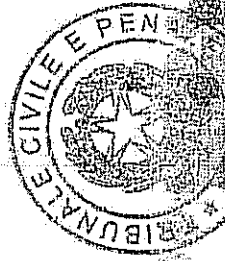
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 194.525,50\*

Valore dell'immobile per la quota di 1/1 della piena proprietà arrotondato a € 194.500,00\*

Allegati:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale - lotto 1;
- documentazione urbanistica;
- locazioni;
- documentazione ipotecaria ( copia atto di provenienza );

Collegio Provinciale  
 Geometri e Geometri Laureati  
 di Rovigo  
 Esperto alla stima  
 Geom. Francesca Mirsi  
 Geom. Francesca Mirsi



**TRIBUNALE DI ROVIGO**

\*\*\*

Rc 1516/14  
CLON. 1978

Processo verbale asseverazioni

L'anno duemilaquattordici, mese di Giugno, il giorno 09 alle ore 11.00, innanzi al Cancelliere sottoscritto è comparsa la sig.ra Geom. Francesca Mirsi nata a Rovigo il 25/01/1973, residente in Rovigo in Via A. Campo no. 20, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Rovigo al numero 1339, la quale chiede di asseverare la perizia allegata.

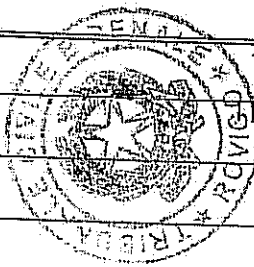
La Geom. Francesca Mirsi viene ammonita ai sensi di legge circa la importanza del giuramento e la stessa giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ESEGUITO L'INCARICO AFFIDATOMI  
AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'"

Letto confermato e sottoscritto

Geom. Francesca Mirsi

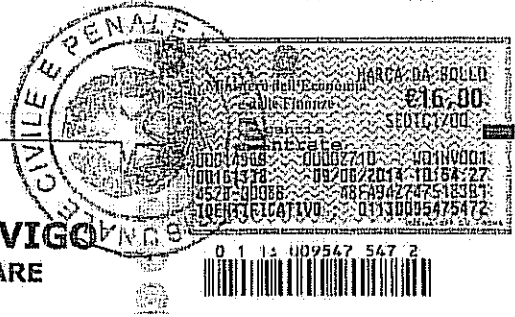
*Francesca Mirsi*



il Cancelliere  
TRIBUNALE DI ROVIGO  
FONZIONARIO GIUR.  
ANTONINO PULITO

*Antonino Pulito*





**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

[REDACTED]

**Lotto 2**  
**UFFICIO AL PIANO PRIMO**

Commissario Liquidatore : **Dott. Nicola Miotello**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Geom. Mirsi Francesca**  
*CODICE FISCALE: MRSFNC73A65H620J*  
*PARTITA IVA: 01089950297*  
Con studio in: *Via G. Oberdan 27 - 45100 Rovigo*  
*telefono/fax : 0425 460253 - email: francescamirsi@gmail.com*

Beni in **Rovigo, (Rovigo)**  
 Viale Alfredo De Polzer

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1** di una unità immobiliare, posta al piano primo, destinata ad ufficio, facente parte di una porzione di fabbricato, realizzata in aderenza nel lato posto a Sud con altro fabbricato di simili caratteristiche, di altra proprietà, con portico ed area cortiliva comune alle due unità, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: **[REDACTED]**, con sede in Rovigo, proprietà per 1/1,

- Sez. Urbana RO **foglio 13, particella 175 sub 6**, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani., piano terra- primo, rendita € 1.693,98.

**B. Piena proprietà per la quota di 1/2** dell'area cortiliva esclusiva, circostante e sottostante al sedime del fabbricato, destinata a giardino e camminamenti, ed a portico, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2.

Identificato al Catasto Fabbricati:

- Sez. Urbana RO, **foglio 13, particella 175 sub 1**, bene comune non censibile, portico comune ai sub 4 e sub 6.

Identificato al Catasto Terreni:

Sezione di Rovigo, **foglio 13, particella 175**, qualità ente urbano, superficie ha 0.03.63

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un immobile composto da una porzione di fabbricato di due piani fuori terra, con una unità immobiliare posta al piano terra, destinata a negozio, ed una unità immobiliare posta al piano primo, destinata ad uffici, realizzata in aderenza nel lato posto a Sud con altro fabbricato di simili caratteristiche, di altra proprietà, con portico, parcheggi ed area cortiliva comune alle due unità, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2.

Caratteristiche zona: semi-periferica.

Area urbanistica: residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziale.

L'immobile confina:

- a Nord con particella 646, altra ditta;
- a Est con particella 613 - altra ditta;
- a Sud facciata in aderenza - altra ditta;
- a Ovest con la pubblica via.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Rovigo, è emerso che non esistono contratti di locazione sull'immobile in oggetto.




**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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PADANA ORIENTALE SAN MARCO ROVIGO** contro **COOPERTIVA SOCIALE PROGETTO 81** a firma del Dott.ssa Bullo, in data 30/05/2005, repertorio 297/165, iscritta a Rovigo in data 07/06/2005, ai numeri 1630 Reg. Part. 5930 Reg. Gen.  
 Importo ipoteca € 345.000,00  
 importo capitale € 230.000,00

**4.2.2 Pignoramenti:** Nessuno**4.2.3 Altre trascrizioni :**

Vincolo di inedificabilità costituito con atto del 25/05/1972, a firma del Dott. Stanley repertorio 18372, trascritto a Rovigo il 21/06/1972 ai numeri 2021 Reg. Part. 3161 Reg. Gen. Con il quale la proprietà ha costituito a favore del Comune di Rovigo vincolo di inedificabilità sulla particella 181 del foglio 13 del Comune di Rovigo, a fronte del rilascio della licenza di edificabilità n. 15910/953 del 22/11/1971, per la costruzione del fabbricato insistente sulle particelle 78 e 175.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso : Nessuna****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dall'esame della documentazione ipotecaria acquisita è emerso che alla data del 01 Gennaio 1994 l'immobile identificato dalle particelle **175, 78**, tutte del foglio 13 del Comune di Rovigo erano di proprietà di [redacted] per la quota di 2/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 2/6, per atto di compravendita del 27 Dicembre 1979, trascritto a Rovigo il 24 Gennaio 1980 ai numeri 460 Reg. Part., 579 Reg. Gen.

- In data 09 Dicembre 2002 per decesso di [redacted], è stata presentata denuncia di successione, trascritta a Rovigo in data 02 Agosto 2003 ai numeri 4672 Reg. Part. 7922 Reg. Gen. Con il quale la quota di spettanza di 2/6 dell'immobile sopra descritto è passata a [redacted] e [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno.

- In data 30 Maggio 2005 con atto di compravendita a rogito a firma del Dott.ssa Bullo repertorio 295/163 trascritto a Rovigo in data 07 Giugno 2005, ai numeri 3243 Reg. Part. 5927 Reg. Gen. [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] hanno venduto la quota di loro spettanza alla [redacted] che ha acquistato la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile identificato dalle particelle 175 e 78 del foglio 13 del Comune di Rovigo.



Descrizione edificio: **ufficio** di cui al punto **A**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di una unità immobiliare, posta al piano primo, destinata ad ufficio, facente parte di una porzione di fabbricato, realizzata in aderenza nel lato posto a Sud con altro fabbricato di simili caratteristiche, di altra proprietà, con portico ed area cortiliva comune alle due unità, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2.

L'unità immobiliare è composta dai vani al piano terra : ingresso, e centrale termica, con altezza interna di ml. 4.00; dai vani al piano primo : ingresso, sala riunione, direzione, corridoio, segreteria, ragioneria, due uffici e due wc, tutti con altezza interna di ml. 3.10 circa, e due poggiatesta, della superficie complessiva di **mq. 200,00**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in Rovigo, proprietà per 1/1,

- Sez. Urbana RO **foglio 13, particella 175 sub 6**, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani., piano terra-primo, rendita € 1.693,98.

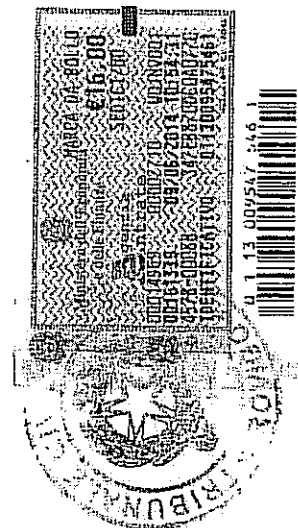
**Conformita' catastale:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uffici	sup reale lorda	200,00	1,00	200,00
		<b>200,00</b>		<b>200,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>travetti in c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Scale	Tipologia : <b>a rampe parallele</b> , materiale : <b>marmo</b> , ubicazione: <b>interna</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Solai	tipologia: <b>travetti in c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Componenti edilizie costruttive :	e
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , protezione: <b>avvolgibili in pvc</b> , materiale protezione: <b>alluminio</b> , condizioni: <b>sufficiente</b> ;
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in marmo</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> ;



*[Handwritten signature]*

Impianti:  
Elettrico

tipologia:**sottotraccia**, condizioni:**sufficienti**,  
conformità:**non sono state fornite dichiarazioni di conformità.**

Idrico

tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, condizioni:**sufficienti**, conformità: **non sono state fornite dichiarazioni di conformità.**

Termico

tipologia:**autonomo**, alimentazione:**metano**, diffusori:**termosifoni in ghisa**, condizioni:**sufficienti**, conformità: **non sono state fornite dichiarazioni di conformità.**

Descrizione edificio: **area cortiliva comune di cui al punto B**

**Piena proprietà per la quota di 1/2** dell'area cortiliva esclusiva, circostante e sottostante ai sedime del fabbricato, destinata a giardino, camminamenti, ed a portico, sito nel Comune di Rovigo, in Via Alfredo De Polzer nc. 2., della superficie complessiva di **mq. 363,00.**

Identificato al Catasto Fabbricati:

- Sez. Urbana RO, **foglio 13, particella 175 sub 1**, bene comune non censibile, portico comune ai sub 4 e sub 6.

Identificato al Catasto Terreni:

Sezione di Rovigo, **foglio 13, particella 175**, qualità ente urbano, superficie ha 0.03.63

**Conformita' catastale:** Nessuna difformità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area cortiliva	sup reale lorda	363,00	1,00	363,00
		<b>363,00</b>		<b>363,00</b>

**Destinazione urbanistica:**

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rovigo, la particella 175 del foglio 13 ricade in zona F2B - attrezzature di interesse comune a livello territoriale.

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

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Rovigo ( Catasto Terreni e Catasto Fabbricati ),  
 Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Rovigo - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio  
 Tecnico di Rovigo, Agenzia delle Entrate di Rovigo.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici	200,00	260.000,00	260.000,00
B	Area cortiliva comune	363,00	1.089,00	544,50
			<b>261.089,00</b>	<b>260.544,50</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese per il ripristino dello stato originario, descritte al punto conformità urbanistica :	€ 2.000,00
---	------------

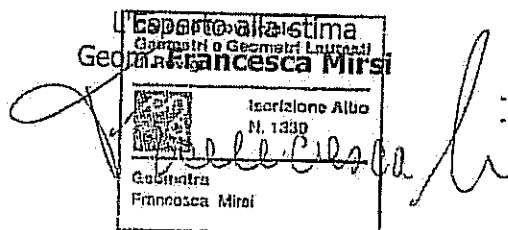
**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

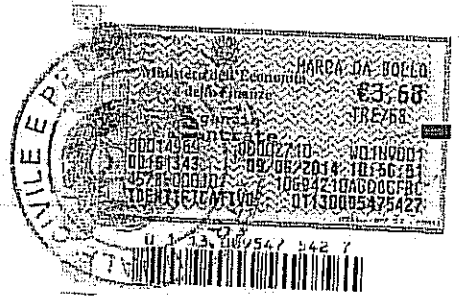
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 258.544,50\*

Valore dell'immobile per la quota di 1/1 della piena proprietà arrotondato a € 258.500,00\*

Allegati:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale - lotto 2;
- documentazione urbanistica;
- locazioni;
- documentazione ipotecaria ( copia atto di provenienza );





**TRIBUNALE DI ROVIGO**

\*\*\*

Ra 1517/14  
CRON 1979

Processo verbale asseverazioni

L'anno duemilaquattordici, mese di Giugno, il giorno 09 alle ore 11.00, innanzi al Cancelliere sottoscritto è comparsa la sig.ra Geom. Francesca Mirsi nata a Rovigo il 25/01/1973, residente in Rovigo in Via A. Campo nc. 20, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Rovigo al numero 1339, la quale chiede di asseverare la perizia allegata.

La Geom. Francesca Mirsi viene ammonita ai sensi di legge circa la importanza del giuramento e la stessa giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ESEGUITO L'INCARICO AFFIDATOMI

AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'"

Letto confermato e sottoscritto

Geom. Francesca Mirsi

*Francesca Mirsi*

il Cancelliere



TRIBUNALE DI ROVIGO

FUNZIONARIO GIUD.

ANTONIO PULITA

*Antonio Pulita*