

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BVR – BANCA DEL VENETO CENTRALE**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **73/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.11.2025 ore 10,15

Giudice Delle Esecuzioni: **D.ssa Rossana MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**



Lotto 3 (Via Stadio, 1/E)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 ([REDACTED]) – Lotto 2
([REDACTED]) – Lotto 3 (ufficio)

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale: FNLSN72M19H620E
Partita IVA: 01015080292
Studio in: Viale D. Piva n. 33 – 45100 Rovigo
Via Marconi n. 51/C – 35040 S. Elena (PD)
Contatto unico: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it

1. Dati Catastali

Bene: Lotto 1 – [REDACTED]
Lotto 2 – [REDACTED]
Lotto 3 – Via Stadio n. 1/E (Condominio Aurora) – 45019 Taglio di Po (RO)

Lotto 1: [REDACTED]

Lotto 2: [REDACTED]
[REDACTED]

Lotto 3: ufficio/studio privato sito al piano terra del Condominio Aurora

LOTTO 1

Categoria: [REDACTED]

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 2

Categoria: [REDACTED]

Dati Catastali:

[REDACTED]

LOTTO 3

Categoria: Ufficio/Studio privato [A10]

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [REDACTED]
proprietà per 1/1 [REDACTED] **foglio 17, particella 127, sub. 20**, indirizzo Via Stadio n. 1/E, piano T, comune Taglio di Po, Sezione TP, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 3, rendita € 596,51. Il sub. 18, comune anche all'unità sub. 20. rappresenta l'area di corte comune anche ad altre unità.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria Taglio di Po, **foglio 17, particella 127**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 3400. Confini: Nord: via A. Girotti e mapp. 663 – Est: mapp. 785, 1063, 1, 778 e 682 – Sud: via Stadio e mapp. 683 – Ovest: via Stadio e mapp. 664; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorgono i condomini del quale anche l'unità Urbana precedentemente identificata fa parte.

2. Stato di possesso

Bene: Lotto 1 – [REDACTED]
Lotto 2 – [REDACTED]
Lotto 3 – Via Stadio n. 1/E (Condominio Aurora) – 45019 Taglio di Po (RO)

L'immobile di cui al **lotto 1** è occupato da [REDACTED]. L'appartamento di cui al **lotto 2**, invece è locato ai [REDACTED] a fronte del contratto registrato ad Adria nell'anno 2017 al n. 1402 serie 3T (fornito al sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Adria). Tale locazione, della durata di anni 4 dal 02.09.2017 sino al 01.09.2021, prevedeva il rinnovo automatico ogni 4 annate in caso

non vi fosse recesso scritto. Pertanto, la seconda scadenza, prevista per il primo settembre 2025, risulta essere avvenuta con la trascrizione del pignoramento dell'esecuzione già eseguito. Con comunicazione del Giudice del Tribunale di Rovigo, datata 09.10.2025, il contratto veniva dichiarato inopponibile alla procedura, prevedendo comunque un importo di occupazione a carico dei [REDACTED]. Il **lotto 3** invece, rappresenta lo studio tecnico ove [REDACTED] svolge la propria attività di [REDACTED].

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Lotto 1 – [REDACTED]
Lotto 2 – [REDACTED]
Lotto 3 – Via Stadio n. 1/E (Condominio Aurora) – 45019 Taglio di Po (RO)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli):

LOTTO 1 - [REDACTED]
LOTTO 2 - [REDACTED];
LOTTO 3 – ufficio al piano terra che necessita di leggeri adeguamenti.

4. Creditori Iscritti

Bene: Lotto 1 – [REDACTED]
Lotto 2 – [REDACTED]
Lotto 3 – Via Stadio n. 1/E (Condominio Aurora) – 45019 Taglio di Po (RO)

Creditori Iscritti: BVR – BANCA DEL VENETO CENTRALE

5. Comproprietari

Bene: Lotto 1 – [REDACTED]
Lotto 2 – [REDACTED]
Lotto 3 – Via Stadio n. 1/E (Condominio Aurora) – 45019 Taglio di Po

Comproprietari: nessuno oltre ai due soggetti indicati.

6. Misure Penali

Bene: Lotto 1 – [REDACTED]
Lotto 2 – [REDACTED]
Lotto 3 – Via Stadio n. 1/E (Condominio Aurora) – 45019 Taglio di Po

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Lotto 1 – [REDACTED]
Lotto 2 – [REDACTED]
Lotto 3 – Via Stadio n. 1/E (Condominio Aurora) – 45019 Taglio di Po (RO)

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Lotto 1 – [REDACTED]
Lotto 2 – [REDACTED]
Lotto 3 – Via Stadio n. 1/E (Condominio Aurora) – 45019 Taglio di Po

Prezzi finali dei beni costituenti I tre lotti

LOTTO 1: [REDACTED]

LOTTO 2: [REDACTED]

LOTTO 3: valore di stima €. 60.000,00 (sessantamila/00)

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 73/2025

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. 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.

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 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'ed dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. 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. 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; 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 previste 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:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 73/2025

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 urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ificio 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 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 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, conchè 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 precedente; 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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – n. 73/2025

quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente 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 precedente, 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 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 precedente. 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

LOTTO 3

Beni in **Taglio di Po (Rovigo)**
Via Stadio n. 1/E – Condominio Aurora

Lotto 3 – Ufficio/Studio privato al piano terra del plesso condominiale Aurora

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:

Immobile sito a **Taglio di Po CAP: 45019, Via Stadio n. 1/E, ubicato a ridosso del centro municipale**

Quota e tipologia del diritto

* **1/1 piena proprietà** di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

* [REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] **foglio 17, particella 127, sub. 20**, indirizzo Via Stadio n. 1/E, piano T, comune Taglio di Po, Sezione TP, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 3, rendita € 596,51. Il sub. 18, comune anche all'unità sub. 20. rappresenta l'area di corte comune anche ad altre unità.

Identificato al catasto Terreni:

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria Taglio di Po, **foglio 17, particella 127**, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 3400. Confini: Nord: via A. Girotti e mapp. 663 – Est: mapp. 785, 1063, 1, 778 e 682 – Sud: via Stadio e mapp. 683 – Ovest: via Stadio e mapp. 664; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorgono I condomini del quale anche l'unità Urbana precedentemente identificata fa parte.

Conformità catastale:

Unità sostanzialmente rispondente in loco a quanto rappresentato sull'attuale planimetria catastale, risalente all'ottobre del 2007.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici, attività ludiche.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: Adria a 15 Km, Rovigo a 40 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Delta del Po (aree naturalistiche).

Principali collegamenti pubblici: S.S.Romea (strada ad alta percorribilità)



3. STATO DI POSSESSO:

Presso tali locali, [redacted] svolge la propria attività di [redacted]. Da richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, sia di Chioggia che di Adria, non sono emersi contratti di alcun genere.

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:

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute o non rilevabili

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Rovigo contro [REDACTED] ([REDACTED] iscritto come debitore non datore di ipoteca), iscritta a Chioggia il 31.07.2019 ai n.ri 4255/648 e relativa a Concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto del Notaio G. Morena di Rovigo rep. 14752/12619 del 29.07.2019. Capitale €. 255.000,00, somma iscritta €. 510.000,00. Durata 20 anni. Note: Grava su Taglio Di Po sezione Urbana TP Foglio 23 Particella 189 Sub. 62 Particella 189 Sub. 66, Taglio Di Po sezione Urbana TP Foglio 21 Particella 550 Sub. 1 Particella 550 Sub. 2 Particella 550 Sub. 3, Taglio Di Po Sezione TAGLIO DI PO Foglio 21 Particella 550, Taglio Di Po sezione Urbana TP Foglio 17 Particella 127 Sub. 20.

- Iscrizione giudiziale a favore di BVR BANCA VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SOC. COOP con sede a Longare contro [REDACTED] iscritta a Chioggia il 25.03.2025 ai n.ri 1582/224 e relativa a Decreto Ingiuntivo di cui all'atto del Tribunale di Rovigo rep. 701 del 14.10.2024. Capitale €. 15.914,01, somma iscritta €. 25.000,00. Note: Grava su Taglio Di Po sezione Urbana TP Foglio 17 Particella 127 Sub. 20, Taglio Di Po sezione Urbana TP Foglio 23 Particella 189 Sub. 62 Particella 189 Sub. 66.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BVR BANCA DEL VENTO CENTRALE – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Rovigo del 09.05.2025 rep. 1211 trascritto a Chioggia il 19.06.2025 in data 18.10.2024 ai nn. 3411/2650.

SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO

4.2.3 Altre trascrizioni:

- non rilevabili o non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate alla perizia di stima

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: anno 2024 €. 260,45 – anno 2025 €. 127,56. **TOTALE €.** 388,01 (vedasi prospetto amministratore)

Millesimi di proprietà: Non conosciuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADEGUABILE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

UFFICIO/STUDIO PRIVATO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05.12.2007 all'attualità, a seguito dell'atto di compravendita a firma del Dr. Lidio Schiavi di Adria del 05.12.2007 rep. 110207/27139, trascritto a Chioggia il 11.12.2007 ai n.ri 8609/4820.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09.02.2006 al 05.12.2007, a fronte di atto del Dr. L. Schiavi di Adria del 09.02.2006 rep. 104936/24175 e trascritto a Chioggia il 18.02.2006 ai numeri 1051/568.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11.05.1988 al 09.02.2006, a seguito di rogito del Dr. Ottaviano Fabbri dell' 11.05.1988 rep. 44789, trascritto a Chioggia il 30.05.1988 ai numeri 2495/1911. Il precedente proprietario era [REDACTED]

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 109/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: complesso residenziale, direzionale e commerciale

Rilascio in data 02.02.2006.

Numero pratica: D.I.A. N. D07/10219/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia Libera

Per lavori: Variante al PC 109/06 per modifiche interne e alla forometria dei blocchi B-C.

Depositata in data 29.08.2007.

Alle citate pratiche edilizie ha fatto seguito l'Agibilità (parziale per il condominio e totale per l'unità) rilasciata il 05.11.2007.

7.1 Conformità edilizia:

L'unità ad uso ufficio, risulta conforme a quanto presente sugli elaborati grafici rilasciati dal comune ed ivi depositati.

7.2 Conformità urbanistica:

Ufficio/Studio privato al piano terra

CARTA DELLA TRASFORMABILITA' P.A.T.
DEL COMUNE DI TAGLIO DI PO
(Tavola 4.1)



- Aree ad Urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art. 24)

Descrizione: **Ufficio/Studio privato al piano terra** di cui al punto **A**

Trattasi di ufficio dislocato al piano terra del condominio denominato Aurora, a ridosso del centro di Taglio di Po. La struttura portante verticale è in muratura intonacata e tinteggiata al civile, sia internamente che esternamente.

Il locale utilizzato come studio tecnico professionale, presenta pavimentazione in gres ceramico, serramenti metallici con vetrocamera, termosifoni in acciaio collegati a caldaia esterna, condizionatore.

L'unità è composta da un ingresso-disimpegno, da zona ufficio (con due postazioni di lavoro), servizio igienico con antibagno. Altezza interna rilevata in ml. 2,70

L'accesso avviene direttamente da via Stadio attraversando una zona comune con altre unità.

Quota e tipologia del diritto

* **1/1 piena proprietà** di [REDACTED]

Superficie complessiva lorda di circa **mq. 62** (circa mq. 56 netti).

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
Ufficio/Studio privato	superf. reale lorda (SRL)	62,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato il mercato poco attivo in tempi recenti di immobili simili per conformazione e soprattutto superficie, si procede alla stima mediante il

metodo del Cost Approach. Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali o di porzioni di edifici di maggiore entità, oltre che nel caso di immobili non completi (come nello specifico presente caso). Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare. Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che provvede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto. Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa,

compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il costo unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso. L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione. L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.). Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di ricostruzione sono: - il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire; - l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore; - l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc. Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale. Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile. L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale. In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di semplificare in maniera determinante tale calcolo, l'ordine degli Architetti della provincia di Bari ha realizzato un software denominato Cresme, il quale determina in automatico, in via generale i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata. In dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti e pertanto di rapida consultazione anche indicativa.

APPLICATIVO CRESME RELATIVO ALL'UNITA' UFFICIO/STUDIO			
Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.383,50 €/mq		
Costo complessivo	85.777,24 €		
di cui		Quota	
Edilizia	43.217,15 €	50,38%	
Strutture	30.161,24 €	35,16%	
Impianti elettrici	3.804,66 €	4,44%	
Altri impianti	8.594,19 €	10,02%	

L'immobile risulta completo e pronto ad essere utilizzato per la destinazione d'uso per la quale è censito ed urbanisticamente autorizzato. Il valore unitario calcolato ammonta ad **€. 1.383,50** al mq, secondo le caratteristiche, dotazioni e finiture che lo stesso ha palesato in sede di sopralluogo, per un valore complessivo dunque di **€. 85.777,24**.

Il valore così ottenuto andrebbe assoggettato ad un ulteriore deprezzamento.

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

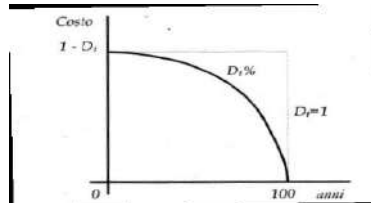
Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per

t=n il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

b) ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2- In caso di deterioramento funzionale

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) ineliminabile,

b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza

3- In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

CORREZIONI ALLA STIMA

A parere del CTU, il valore stimato sopraccitato dovrà necessariamente essere

ritoccato in relazione alla vetustà dell'unità. I coefficienti di vetustà vengono utilizzati generalmente per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame (fonte tabelle periodico "IL CONSULENTE IMMOBILIARE" n. 917/2015).

L'immobile risulta essere stato assoggettato alla ristrutturazione/straordinaria manutenzione che ne ha determinato lo stato attuale, nel 1990, perciò 33 anni fa e questo, dal punto di vista dello scrivente rappresenta l'annata di riferimento per la decurtazione da applicarsi.

13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71

Secondo quanto riportato nella tabella soprastante, il coefficiente da considerare per l'annata del diciottesimo anno (agibilità del 2007) è 0,835 ed il valore pertanto di stima scenderebbe ad **€. 71.624,00**. Le considerazioni fatte, trovano fondamento e supporto bibliografico con personalizzazione soggettiva nella seguente manualistica: Marco Simonotti – *Manuale delle stime immobiliari*, Dario Flaccovio Editore, Maggio 2006; IVSC – *International Valuation Standards*, Ottava Edizione 2007; Martin Hoesli, Giacomo Morri- *Investimento Immobiliare Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Hoepli 2010; Geom. Fulvio Venturini – Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno - I quaderni degli appunti dello studio tecnico, Aprile 2013; "La rendita catastale delle unità speciali o particolari" di Antonio Iovine, terza

edizione Exeo (con aggiornamento alla L. 208/2015 e L. 205/2017) del gennaio 2018.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex Catasto); Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Chioggia (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate di Adria e Chioggia (Ex Registro); Ufficio tecnico di Taglio di Po; Altre fonti di informazione: applicativo CresMe (ordine Architetti della Provincia di Bari).

8.3 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

€ 10.743,60

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima:

VALORE FINALE IMMOBILE EPURATO: € 71.624,00 - € 10.743,60 (decurtazione 15%) - € 388,01 (spese condominiali insolute)

€ 60.492,39

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO DEL

LOTTO 3: € 60.000,00 (sessantamila/00)

Data generazione: 14.10.2025

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, estratti di mappa, planimetrie);
- documentazione urbanistica;
- comunicazione Agenzia delle Entrate di Rovigo;

- documentazione fotografica;
- prospetto riassuntivo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV
Certificato REV n. REV-IT/CNGeGL/2022/33

Geom. Alessandro Finotelli



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

