
Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Olympia SPV srl

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 40/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/07/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: I.V.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Negozio e magazzino
a Lendinara, via Santa Maria Nuova n° 78

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale: MTTRRT73B61F382Q
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Telefono: 049 5212030
Cellulare: 347 9045065
Email: studio.miotto@gmail.com
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO :

Negozi e Magazzino

1. **Dati Catastali**

Intestatario:

[REDACTED]

proprietà 1/1.

Catasto Fabbricati

- Comune di **LENDINARA (E522) (RO)**, Sez. Urb. **LE Foglio 20 Particella 121 Subalterno 7**, Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 489 mq, rendita € 631,37, via S. Maria Nuova n. 78 piano t-1.

- Comune di **LENDINARA (E522) (RO)**, Sez. Urb. **LE Foglio 20 Particella 121 Subalterno 8** Categoria C/1d), Classe 2, Consistenza 72 mq, superficie tot 77 mq, rendita € 264,01, via S. Maria Nuova n. 78 piano t.

Catasto Terreni:

- Comune di **LENDINARA (RO)** , sez. LE, foglio 20, mappale 121, Ente Urbano, mq 3.303;

2. **Stato di possesso:**

L' immobile è occupato dal proprietario esecutato.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** l' immobile è accessibile ai disabili per quanto riguarda il piano terra dei fabbricati.

4. **Creditori Iscritti:** Unicredit Banca SPA.

5. **Comproprietari:**

Nessuno

6. **Misure Penali:** no

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'

8. **Prezzo:** da libero: € 172.732,00

Prezzo della quota pignorata € 172.732,00

Prezzo da occupato: -



Il G.E. dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – 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 potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. **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 delle 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 Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa 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 redige 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 precedente 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 quanti 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 dalla 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 essi 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 di 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**, 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:
 - Ø Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
 - Ø Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - Ø Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - Ø 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 e spese della procedura
 - Ø Iscrizioni
 - Ø Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 - Ø Difformità urbanistico - edilizie
 - Ø Difformità Catastali
 - Altre informazioni per l' acquirente, concernenti:
 - Ø L' importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);
 - Ø Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Ø Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Ø Eventuali Cause in corso
 - Ø 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



indicando 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; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d' ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l' attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l' edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell' art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, 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 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 ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l' abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da 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;

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l' informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

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 a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso,



quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e/o del 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 il formato informatico 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 informatica, 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 procedenti 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 Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

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

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



LOTTO UNICO
Beni in LENDINARA (RO)
Negozi con magazzino
via Santa Maria Nuova, n° 78

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati

- Comune di LENDINARA (E522) (RO), Sez. Urb. LE Foglio 20 Particella 121 Subalterno 7, Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 489 mq, rendita € 631,37, via S. Maria Nuova n. 78 piano t-1.

Derivante da: variazione del 07/08/1992 in atti dal 19/01/1999, frazionam, (n. 2542/1992)

Confini: il mappale 121 sub 7 confina a Nord con il sub 13, a Sud con il sub 8 e 14 a Est con il sub 14 a Ovest con il sub 10e 13.

- Comune di LENDINARA (E522) (RO), Sez. Urb. LE Foglio 20 Particella 121 Subalterno 8 Categoria C/1d), Classe 2, Consistenza 72 mq, superficie tot 77 mq, rendita € 264,01, via S. Maria Nuova n. 78 piano t.

Derivante da: Costituzione per ampliamento del 07/08/1992 - in atti dal 19/01/1999 (n. 2541.1/1992)

Confini: il mappale 121 sub 8 confina a Nord con il sub 7, a Sud Est ed Ovest con il sub 14.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di LENDINARA (RO)), sez. LE, foglio 20, mappale 121, Ente Urbano, mq 3.303;

Derivante: frazionamento del 12/08/2019 Pratica n. RO0042229 in atti dal 12/08/2019 presentato il 12/08/2019 (n. 42229.1/2019)

Confini: il mappale 121 confina a Nord con il mapp 36 e con via Santa Maria Nuova, a Sud con i mapp. 177 e 248, a Est con il 213 a Ovest con i mapp. 620,619, 384, 380, 378.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.



Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati dei beni citati nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita sono conformi con quanto presente in Catasto.

I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare si trova in Comune di Lendinara (RO), piccolo paese nella parte Ovest della Provincia di Rovigo, non lontano dalle sponde del fiume Adige. L'area in cui giacciono gli immobili pignorati è in pieno centro abitato, in zona residenziale e commerciale. Il luogo si contraddistingue in un ampio cortile di ingresso dal quale si accede promiscuoamente al negozio con adiacente magazzino, alle due abitazioni poste sul retro degli immobili pignorati ed al piccolo lotto ceduto come diritto di superficie alla Windre per la costruzione di una grande antenna radio.

Caratteristiche zona: zona residenziale / commerciale.

Area urbanistica: B2 zona residenziale estensiva di completamento.

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: strada regionale n. 88.

3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio immobiliare è occupato dal proprietario esecutato.

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:

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato dal Notaio Alessandro Torroni di Forlì, n° rep. 20102/13329 del 02/10/2019, trascritto a Rovigo il 15/10/2019 R.G. 8454, R.P. 5747, servitù di accesso al mappale 1784 (fondo dominante) attraverso il mappale 121 sub 14 (fondo servente), a favore di Wind Tre S.p.A., contro [REDACTED]

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, servitù di passaggio cavi, redatto dal Notaio Alessandro Torroni di Forlì il 02/10/2019, rep. 20102/13329, trascritto a Rovigo il 15/10/2019, R.G. 8455 R.P. 5748 a favore di Wind Tre S.p.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] Servitù di passaggio cavi con fondo dominante il mappale 1784 e servente il mapp 121 sub 14.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Vincolo di inedificabilità del 01/10/1986 rep. n. 7445 a firma del Dott. Francesco Iazeolla di Lendinara, trascritto a Rovigo il 29/10/1986 R.G. 7182, Part. 5254, a favore del



Comune di Lendinara, contro [REDACTED] relativamente ai mapp. 254 e 121 del foglio 20 di Comune di Lendinara, stipulato al fine di ripristinare il rapporto tra l' area coperta e scoperta ed i volumi del fabbricato edificato, edificando o ristrutturando, in osservazione alle norme del vigente Regolamento Edilizio e Piano Regolatore Generale.

Atto della durata di anni 5, ormai decaduto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, emessa dal Notaio Doro Simonetta di Lendinara, rep. 41275 del 23/03/2007, iscritto il 28/03/2007 ai nn. 3681/971, a favore di Unicredit Banca S.p.A., contro [REDACTED] quota capitale € 200.000,00, totale € 400.000,00, scadenza 15 anni, ipoteca gravante sui beni pignorati.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Rovigo in data 22/03/2024 ai n.ri 2414/1775 emesso dal UNEP c/o Tribunale di Rovigo il 16/02/2024 rep. n. 457, a favore di Olympia SPV s.r.l. contro [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì, al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà 1/1.

½ Per atto di certificato di denuncia di successione dell' Ufficio del Registro di Badia Polesine rep. 237/145, trascritto a Rovigo il 05/11/1987 R.G. 8283 R.P. 5907 da [REDACTED] [REDACTED]

il [REDACTED] Accettazione tacita di eredità del 21/05/2025, rep. 237 Tribunale di Rovigo, trascritta a Rovigo il 16/09/2025, RG 7939, RP 5824, contro [REDACTED] favore di [REDACTED]

½ Per atto di certificato di denuncia di successione dell' Ufficio del Registro di Badia Polesine rep.



48/141, trascritto a Rovigo il 05/11/1983 R.G. 7309 R.P. 5642 da [REDACTED]
 [REDACTED] Accettazione tacita di eredità del
 21/05/2025, rep. 237 Tribunale di Rovigo, trascritta a Rovigo il 16/09/2025 RG 7938, RP 5823, contro
 [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il magazzino è stato costruito ante 1967.

- Concessione Edilizia n° 3334, pratica ed. 201/90 del 20/08/1990, intestata a [REDACTED], per costruzione unità commerciale (negoziato).
- Autorizzazione di abitabilità, prat. Ed 201/90, del 18/11/1992, intestata a [REDACTED] per ampliamento fabbricato ad uso commerciale.
- Concessione Edilizia n. 4800, prat. Edile n. 57/95 del 22/03/1995, intestata a [REDACTED], per sostituzione parziale di recinzione esistente.
- D.I.A. n. 8211 del 07/04/2006, intestata a [REDACTED] per opere interne al magazzino e modifiche prospettiche per la realizzazione di una tettoia esterna.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra stato di fatto ed ultimo stato concessionato, non si sono riscontrate difformità, se non per la presenza di una tettoia esterna in legno non denunciata. Per tale opera è necessario lo smontaggio il cui costo può essere stimato in € 480,00.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.I. vigente
In forza della delibera:-	
Zona omogenea:	B2 zona residenziale estensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 N.T.O.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Le N.T.O. del P.I. non prevedono limitazioni d' uso per le zone B2, (residenziali di completamento). L' attività svolta dal magazzino con negozio di falegnameria, benchè sembra possa rientrare nell' attività artigianale, in questo caso è più simile a quella commerciale, in quanto non sono presenti macchinari per la lavorazione del legno. L' attività sembra, poi, chiusa da un po' di anni.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA .



Descrizione: **Negoziò e magazzino**
 a Lendinara, via Santa Maria Nuova n° 78

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva: **Negoziò mq 74,77****Magazzino con tettoia mq 400,22****Quota esterno promiscuo mq 1.915,70 x 0,10/4 = mq 47,89**Superficie complessiva: mq **522,88**

E' posto al piano: terra/primo

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990 e 2006

Le unità immobiliari sono identificate con il numero: 78

ha un'altezza utile interna: magazzino hm 3,40, negoziò hm 3,50, tettoia hm 3,15

L'intero complesso è composto da: 1 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: **gli edifici sono completamente in legno in buono stato generale, a parte delle infiltrazioni provenienti dalla copertura della tettoia.****Caratteristiche descrittive:**

Manto di copertura	materiale: onduline in fibrocemento su magazzino tegole metalliche inchiodate su tettoia coppi nel negoziò. condizioni: mediocri, quelle della tettoia vanno ripassate
Struttura verticale	materiale: legno condizioni: buone
Struttura orizzontale	materiale: solaio in legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Materiale: in legno con vetro camera Condizioni: buone
Porte interne	materiale: in legno condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: cemento nel magazzino e mattonelle in ceramica nel negoziò Condizioni: normali
Rivestimenti	Materiale: - condizioni: -

Impianti:

Elettrico	Tipologia: esterno condizioni: buone
Termico	Tipologia: non presente nel magazzino, nel negoziò sono presenti un climatizzatore ed una stufa a legna. condizioni: buone



Idro-sanitario	Presente per i servizi igienici
Climatizzazione	Presente nel negozio
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	?
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note:	Nel capannone vi sono i contatori sia della parte commerciale che delle due abitazioni non pignorate

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	NO, c'è una stufa a legna nel negozio
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-
Note:	La fossa biologica che serve i servizi igienici della parte commerciale è in comune con le residenze non pignorate.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI' , nel negozio
--	-------------------

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI'
-----------------------------	-----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	361,72	1,00	361,72
tettoia	sup lorda di pavimento	154,00	0,25	38,50
negozio	sup lorda di pavimento	74,77	1,00	74,77
Esterni promiscui al sub 14	Sup.	1.915,70	0,10/4	<u>47,89</u>
Tot superficie commerciale				522,88



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Sotto categoria: negozio e magazzino

Negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2023

Zona: B

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): € 900-1400

Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2023

Zona: B

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): € 460-610

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.



Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

negozio €/mq 730,00

magazzino €/mq 580,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95



12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Ristorante ed alloggi turistici

- Caratteristiche posizionali: già considerata	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	0,95
- Livello di piano: terra e primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: civile	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 24 anni	0,78
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>0,95</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,63

Il valore al mq omogeneizzato risulta:

negoziio €/mq 730,00 x 0,63 = €/mq 460,00

magazzino €/mq 600,00 x 0,63 = €/mq 378,00

Negoziio: mq 74,77 x €/mq 460,00= **€ 34.394,00**

Magazzino: mq 448,11 x €/mq 378,00 = **€ 169.385,00**

Totale compendio immobiliare € 203.779,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto unico compendio immobiliare	-	-	€ 203.779,00
Valore corpo			€ 203.779,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 203.779,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 203.779,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1</i>
	Lotto unico	-	€ 203.779,00	€ 203.779,00

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.

(-) € 30.567,00



(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale:	(-) €480,00
--	-------------

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
---	--------

Giudizio di comoda divisibilità: il compendio immobiliare può essere venduto separando i terreni agricoli ai mappali 298, 1579, 1575, 1577, con la parte pertinenziale al ristorante e alloggi turistici. Il C.T.U. ritiene che ai fini della vendita sia proficuo mantenere integro il compendio per permettere all' acquirente la coltivazione dei prodotti messi in vendita e/o l' ampliamento dell' attività con servizi aggiuntivi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" :	-
--	---

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 172.732,00
--	--------------

Prezzo di vendita della quota di 1/1	€ 172.732,00
--------------------------------------	--------------

Allegati

Titolo di provenienza
 Documentazione fotografica
 Documenti catastali
 Ispezione ipotecaria
 Ispezione Ufficio del Registro per contratti di locazione
 Documentazione urbanistica
 Licenze edilizie
 Trascrizioni accettazioni tacite di eredità

Data generazione 05/12/2025

L'Esperto alla stima
 Arch. Roberta Miotto


