

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa
con sede in Napoli (NA)

contro:



N. Gen. Rep. **170/2024**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**
Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Aggiornamento di perizia
rispetto al precedente rapporto di valutazione
del 16/09/2025

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I
Partita IVA: 00835750290
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo
telefono: 0425 29294
email: vanni.cant@gmail.com



Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Ariano nel Polesine Sez. AR

Intestazione:

propr. 1/1 in regime di

Foglio 15 mapp. 2 subalterno 2, cat. A/4, cl. 3, PT-1°, Via Veneto Ariano, cons. 6,5 vani, superf. catastale totale: mq. 151 (totale escluse aree scoperte: mq. 148), rendita € 234,99

* * *

C. Porzione di costruzione accessoria in corpo staccato costituita da un locale ad uso lavanderia (ora taverna) e da un locale w.c. Il tutto, compresa area scoperta di pertinenza comune, è sito in Comune di Ariano nel Polesine (RO) Via Veneto n. 3.

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Ariano nel Polesine Sez. AR

Intestazione:

propr. 1/2 regime

- propr. 1/2 in regime di

Foglio 15 mapp. 2 subalterno 3, cat. C/2, cl. 2, PT, Via Veneto Ariano, cons. mq. 28, superf. catastale totale: mq. 34, rendita € 49,17

D. Porzione di costruzione accessoria in corpo staccato costituita da un ampio locale ad uso garage. Il tutto, compresa area scoperta di pertinenza comune, è sito in Comune di Ariano nel Polesine (RO) Via Veneto n. 3.

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Ariano nel Polesine Sez. AR

Intestazione:

propr. 1/2 regime

- propr. 1/2 in regime di

Foglio 15 mapp. 2 subalterno 4, cat. C/6, cl. 2, PT, Via Veneto Ariano, cons. mq. 31, superf. catastale totale: mq. 31, rendita € 81,65

* * *

Si precisa che l'area, di pertinenza comune agli immobili sopradescritti ai punti A, B, C e D (sulla quale insistono il fabbricato di abitazione e la costruzione accessoria in corpo staccato) è attualmente così di seguito censita:

Catasto Terreni Comune di Ariano nel Polesine

Partita 1

foglio 15 mappale 2, Ente Urbano, superficie catastale are 16,89

A detta area si aggiunge una piccola porzione di terreno di mq. 5, attualmente così di seguito censita:

Catasto Terreni Comune di Ariano nel Polesine

propr. 1/2 regime

- propr. 1/2 in regime di

Foglio 15 mapp. 256, seminativo, cl. 03, are 00,05, RD € 0,03, RA € 0,02

* * *

sub. 3) e al garage (Fg. 15 mapp. 2 sub. 4):

Attualmente, tutti gli immobili suddetti risultano non locati e occupati da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: come da Certif. di Destinazione Urbanistica allegato

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Banca Popolare di Vicenza-Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza (VI) c.f.: 00204010243 contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Luca Arnone di Lendinara (RO) in data 13/12/2012 rep. n. 3467/2976, iscritto a Chioggia in data 18/12/2012 ai nn. 6010/847.

Importo totale: € 210.000,00

Importo capitale: € 105.000,00

Riferito agli immobili oggetto della presente relazione.

Ipoteca legale (attiva) a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM) c.f.: 13756881002 contro [REDACTED] derivante da ruolo - atto in data 17/01/2020 rep. n. 1168/9920, iscritto a Chioggia in data 21/01/2020 ai nn. 317/37.

Importo totale € 142.213,00

Importo capitale € 71.106,50

Riferito ai seguenti immobili pignorati:

- CF Comune di Ariano nel Polesine Fg. 15 mapp. 2 sub. 1 (per la quota di 1/1)

- CF Comune di Ariano nel Polesine Fg. 15 mapp. 2 subb. 3-4 (per la quota di 1/2)

- CT Comune di Ariano nel Polesine Fg. 15 mapp. 80-82-100 (per la quota di 1/1)

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Amco-Asset Management Company Spa con sede in Napoli (NA) c.f.: 05828330638 contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 03/09/2024 UNEP Tribunale di Rovigo rep. n. 2508, trascritto a Chioggia in data 27/09/2024 ai nn. 5442/4097.

Riferito agli immobili oggetto della presente relazione.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Quanto all'unità immobiliare ad uso abitazione identificata al Catasto Fabbricati Comune di Ariano nel Polesine Foglio 15 mapp. 2 sub. 1:

Attuale proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di [REDACTED] l'immobile riportato in **NCEU Sezione Urbana AR Foglio 15 mapp. 2 subalterno 1** è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Penzo Livio del 16 aprile 2003 repertorio n. 28230/10406, registrato a Adria il 29 aprile 2003 al n. 422 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 06 maggio 2003 ai nn. 2769/1697, da [redacted] per i diritti pari a 6/18 di piena proprietà [redacted], [redacted] per i diritti pari a 6/18 di piena proprietà [redacted], [redacted] per i diritti pari a 6/18 di piena proprietà [redacted].

6.2 Quanto agli immobili identificati al Catasto Terreni Comune di Ariano nel Polesine Foglio 15 mappali 80-82-100:

Attuale proprietario: [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di [redacted] gli immobili riportati in NCT Foglio 15 mappali 80-82-100 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Penzo Livio del 16 aprile 2003 repertorio n. 28230/10406, registrato a Adria il 29 aprile 2003 al n. 422 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 06 maggio 2003 ai nn. 2769/1697, da [redacted] per i diritti pari a 8/24 di piena proprietà [redacted], [redacted] per i diritti pari a 8/24 di piena proprietà [redacted], [redacted] per i diritti pari a 8/24 di piena proprietà [redacted].

* * *

6.3 Quanto all'unità immobiliare ad uso abitazione identificata al Catasto Fabbricati Comune di Ariano nel Polesine Foglio 15 mapp. 2 sub. 2:

Attuale proprietaria: [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU Sezione Urbana AR Foglio 15 Particella 2 subalterno 2 e altri beni sono pervenuti per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Fabbri Ottaviano del 15 marzo 1997 repertorio n. 61862/27514 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 18 marzo 1997 ai nn. 1302/932 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Ariano Nel Polesine (RO) di cui alla procedura e altri beni.

A [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e a [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, l'immobile riportato in NCEU Sezione Urbana AR Foglio 15 Particella 2 subalterno 2 e altri beni sono pervenuti per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Giorgio Stoppa del 23/12/1982 rep. 58611 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 13 gennaio 1983 ai nn. 126/113 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile.

* * *

**6.4 Quanto agli immobili così di seguito identificati:
Catasto Fabbricati Comune di Ariano nel Polesine Foglio 15 mapp. 2 sub. 3 e sub. 4
Catasto Terreni Comune di Ariano nel Polesine Foglio 15 mapp. 256:**

Attuali Proprietari: [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted]

_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A _____ per i diritti pari a 18/36 di piena proprietà in regime di _____, gli immobili riportati al **NCEU Sezione Urbana AR Foglio 15 mapp. 2 subalterni 3 e 4** e riportati al **NCT Fg. 15 mapp. 256** e altro bene, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Penzo Livio del 16 aprile 2003 repertorio n. 28230/10406 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 06 maggio 2003 ai nn. 2769/1697 da _____ per i diritti pari a 6/36 di piena proprietà _____, _____ per i diritti pari a 6/36 di piena proprietà _____, _____ per i diritti pari a 6/36 di piena proprietà _____.

A _____ per i diritti pari a 12/108 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 12/108 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 12/108 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 12/108 di piena proprietà gli immobili riportati in **NCEU Foglio 15 mapp. 2 subalterni 3 e 4** e in **NCT Foglio 15 mappali 2 e 256** sono pervenuti per denuncia di successione del 10 aprile 2001 repertorio n. 55/406 Ufficio del Registro, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 24 agosto 2001 ai nn. 5179/3500, da _____ per i diritti pari a 12/36 di piena proprietà e deceduto in data _____.

A riguardo si rileva che l'accettazione di eredità risulta trascritta in data 23/04/2025 ai nn. 2202/1720.

A _____ per i diritti pari a 2/36 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 2/36 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 2/36 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 3/36 di piena proprietà, gli immobili riportati in **NCEU Foglio 15 mapp. 2 subalterni 3 e 4** e in **NCT Foglio 15 mappali 2 e 256** sono pervenuti per denuncia di successione del 19 gennaio 1998 rep. n. 66/389 Ufficio del Registro, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 04 aprile 1998 ai nn. 1607/1128 da _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e deceduta in data _____.

A riguardo si rileva che l'accettazione di eredità risulta trascritta in data 23/04/2025 ai nn. 2203/1721.

A _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili riportato in **NCEU Foglio 15 mapp. 2 subalterni 3 e 4** e in **NCT Foglio 15 mappali 2 e 256** e altri beni sono pervenuti per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Fabbri Ottaviano del 15 marzo 1997 repertorio n. 61862 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 18 marzo 1997 ai nn. 1302/932 da _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà.

A _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e a _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, gli immobili riportati in **NCT Foglio 15 mapp. 2**, ente urbano di cui alla procedura su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in **NCEU Foglio 15 mapp. 2 subalterni 3 e 4** e in **NCT Foglio 15 mapp. 256**, sono pervenuti per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Giorgio Stoppa del 23/12/1982 rep. 58611 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di Chioggia in data 13 gennaio 1983 ai nn. 126/113 da [redacted] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e da [redacted] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà.

* * *

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: n. 281 (pratica edilizia n. 447)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia per esecuzione di lavori edili

Per lavori: riatto di un fabbricato di civile abitazione

Rilascio: 11/04/1981

Documentazione successiva: Permesso di Abitabilità o d'uso in data 06/12/1982

Identificativo: n. 375 (prot. n. 5472/81)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia per esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi

Per lavori: trasformazione di una vecchia stalla in cantina e ricovero attrezzi agricoli

Rilascio: 25/02/1982

Identificativo: n. 62 (pratica n. 38/95)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: costruzione di un portico con sovrastanti terrazzini praticabili in ampliamento di un fabbricato di abitazione sito in Ariano Polesine Via Veneto, 3.

Rilascio: 05/02/2002

Identificativo: Prof. n. 4030

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: cambio di destinazione d'uso, senza interventi edilizi, di un vano del fabbricato di abitazione, da studio a ufficio al piano terra

Data: 24/05/1996

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Dal confronto tra lo stato di fatto delle costruzioni e gli elaborati di progetto di cui alle sopraindicate pratiche edilizie, si rilevano le seguenti difformità:

Quanto al fabbricato di abitazione (piani terra e primo):

- a. modifiche interne relative a modeste variazioni del dimensionamento dei locali,
 - ricavo di un locale w.c. in un vano letto al piano terra,
 - esecuzione di due caminetti posti rispettivamente nei vani soggiorno al piano terra e al piano primo,
- b. modeste modifiche delle dimensioni della forometria esterna,
- c. diverso dimensionamento dei due poggianti posti sul lato sud del fabbricato,
- d. cambio della destinazione d'uso di un vano al piano terra, da ufficio a studio (così come risultava in origine)
- e. aumento dell'altezza utile della porzione ribassata al piano primo, nella misura media di cm. 60 circa; il tutto con conseguente aumento del volume dell'intero fabbricato pari a mc. 27 circa.

In ultima, si ritiene di dover evidenziare la diversa conformazione del portico di entrata posto sui lati nord e ovest e del portico di maggiori dimensioni ubicato sul lato sud, benché vada comunque segnalata una discordante rappresentazione grafica di entrambi i manufatti nelle piante di progetto allegate alla sopraindicata Conc. Edil. in Sanatoria n. 62/2002.

Quanto alla costruzione accessoria poco distante dal fabbricato di abitazione suddetto, costituita da una lavanderia/taverna e da un garage:

Difformità rilevate:

f. variazioni delle dimensioni e della configurazione della forometria esterna (*fori di finestra e portoni d'ingresso del garage*),

g. lievi differenze nel dimensionamento dei due locali,

h. realizzazione di un caminetto nel locale lavanderia/taverna,

i. ricavo di un w.c. nello stesso locale lavanderia/taverna.

l. riduzione dell'altezza dei due locali (*da ml. 2,85 di progetto a ml. 2,66 di fatto*)

m. aumento del volume dell'intera costruzione accessoria, pari a mc. 40 circa rispetto allo stato di progetto autorizzato con Conc. Edil. n. 375/82, in ragione della maggiore altezza in gronda dello stesso edificio.

7.2 ALTRE DIFFORMITA'

Si rileva che sull'area di pertinenza dei fabbricati suddetti (*fg. 15 mapp. 2*) insiste il seguente manufatto privo di regolare autorizzazione amministrativa e da demolire:

- costruzione in legno a pianta rettangolare, elevata al piano terra, con superficie pari a mq. 47 circa (*ml. 5,61 x ml. 8,38*),

Inoltre, sul terreno confinante a sud (*fg. 15 mapp. 82*) si segnala la presenza di parti residue di una tettoia in legno fatiscente; il tutto privo di valore commerciale e da rimuovere totalmente.

7.3 Interventi di regolarizzazione urbanistica (da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto):

Per quanto riguarda le difformità interne e forometriche relative al fabbricato di abitazione (*di cui sopra ai punti a-b-c-d*), nonché relative alla costruzione accessoria di cui (*sopra ai punti f-g-h-i-l*), si prevede la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

Per quanto riguarda le difformità sopraindicate ai punti **e.** e **m.**, si prevede la presentazione di una pratica di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e del recente decreto n. 69/2024 convertito in legge n. 105/2024.

Per quanto riguarda le difformità sopraindicate relative alle costruzioni del tutto abusive insistenti sulle aree pignorate (*Fg. 15 mapp. 2 e mapp. 82*), si prevede la rimozione totale degli stessi manufatti in legno.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione urbanistica, comprese spese tecniche = € 49.098,86 circa (*vedasi computo metrico estimativo allegato n. 8*), fatta salva una diversa quantificazione degli Uffici Competenti del Comune e del tecnico incaricato dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento.

NOTA BENE:

Sulla scorta delle disposizioni del recente D.L. n. 69/2024 (convertito in legge n. 105/2024), che per molti aspetti sono ancora oggetto di discussione e di difficile lettura da parte di molti tecnici comunali (compreso anche quello del comune interessato dagli immobili pignorati), si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e del relativo costo è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ariano nel Polesine (RO).

Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali che, una volta approfondita definitivamente la recente normativa edilizia, potranno esprimersi solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.4 CONFORMITA' CATASTALE:**Premessa:**

Avendo rilevato, nelle precedenti perizie del 15/01/2025 e del 16/09/2025, l'errata intestazione catastale di alcuni immobili pignorati, il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha provveduto alle necessarie operazioni di rettifica tramite presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio) di n. 7 domande di voltura. Pertanto, le intestazioni catastali degli immobili, sopraindicate al punto 1, risultano aggiornate.

Quanto all'intero fabbricato di abitazione:

Rispetto alle due planimetrie catastali ultime in atti (*risalenti al 19/07/1996*), si rilevano sostanzialmente le difformità di cui sopra al punto precedente.

Ai fini di una precisa descrizione dell'immobile, si prevede pertanto la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (*Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio*) di una pratica di aggiornamento.

Costo complessivo presunto della pratica catastale, relativa a n. 2 unità immobiliari: **€ 1.500,00** (*fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento*).

Quanto alla costruzione accessoria ad uso garage e lavanderia (ora taverna con bagno):

Pur evidenziandosi una sostanziale rispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali relative alle due distinte unità immobiliari, ai fini di una più precisa descrizione grafica degli stessi immobili, si prevede un aggiornamento della situazione catastale dell'intera costruzione presso l'Agenzia delle Entrate (*Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio*) tramite presentazione di idonea denuncia di variazione Docfa al Catasto Fabbricati.

Costo presunto della pratica catastale relativa a n. 2 unità immobiliari: **€ 1.200,00** (*fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento*).

Quanto all'area di pertinenza esclusiva (fg. 15 mappali 2-256) e all'appezzamento di terreno agricolo (fg. 15 mappali 80-100-82):

Non si evidenziano in loco sostanziali difformità tra la conformazione geometrica delle aree in oggetto e la loro individuazione nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento degli immobili, in contraddittorio con le parti confinanti.

Descrizione degli immobili di cui ai punti A e B
N. 2 appartamenti facenti parte del medesimo fabbricato di abitazione

Trattasi di n. 2 unità immobiliari, prevalentemente in discreto stato di conservazione e di manutenzione, elevate una al piano terra, l'altra al sovrastante piano primo (*con ingresso comune al piano terra posto sul fronte sud del fabbricato*). Il tutto, compresa area scoperta di pertinenza, è sito in Comune di Ariano nel Polesine (RO) Via Veneto n. 3, a Km. 3 circa dal centro del paese

Composizione dell'intero fabbricato di abitazione:

Appartamento al piano terra (Fg. 15 mapp. 2 sub. 1): portico d'ingresso posto sui lati nord ed ovest, studio, corridoio, soggiorno, cucina, n. 2 vani letto (*di cui uno con w.c. da sanare*), bagno, centrale termica, altro ingresso comune con vano scala di accesso al piano primo e portico di ampie dimensioni posto sul lato sud del fabbricato.

Appartamento al piano primo (Fg. 15 mapp. 2 sub. 2): corridoio, soggiorno, cucina, n. 3 vani letto, disimpegno e n. 2 bagni. Al tutto si aggiungono due poggianti posti sul lato sud del fabbricato.

Superficie commerciale complessiva del fabbricato di abitazione (piani terra e primo):

mq. 287,05 circa

Altezza piano terra: ml. 2,77 circa

Altezza piano primo: parte ml. 2,69 circa e parte ml. 2,93 (H media).

Finiture:

- pareti esterne intonacate e tinteggiate (*da sistemare con idoneo intervento di tinteggiatura*),
- pareti interne e soffitti adeguatamente intonacati al civile e tinteggiate,
- pavimenti parte in piastrelle di ceramica, parte in piastrelle di cotto e parte in parquet di legno,
- porte interne in legno tamburato,
- serramenti di finestra in legno con scuri parte in legno e parte in alluminio,
- cucine con pareti attrezzate in ceramica,

- bagni con rivestimenti parietali e accessori idro-sanitari in ceramica,
 - scala interna di accesso al piano primo rivestita in piastrelle di cotto.
- Sono ivi presenti i normali impianti idrico, elettrico, di riscaldamento (con caldaia comune ai due appartamenti ma con linee separate) e di climatizzazione, le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

Descrizione degli immobili di cui ai punti C e D
Lavanderia/taverna con w.c. e garage

Trattasi di n. 2 distinte unità immobiliari ad uso accessorio, prevalentemente in sufficiente stato di conservazione e di manutenzione, elevate entrambe al piano terra. Il tutto facente parte del medesimo fabbricato accessorio in corpo staccato insistente sulla stessa area di pertinenza degli immobili descritti al punto precedente.

Composizione del fabbricato accessorio in corpo staccato:

Piano terra: lavanderia-ora taverna con locale w.c. (mapp. 2 sub. 3) e garage (mapp. 2 sub. 4).

Piano primo: locale sottotetto inagibile (benché finestrato) in quanto non comodamente accessibile dal piano terra.

Superficie commerciale complessiva della costruzione accessoria costituita da un garage e da una lavanderia (ora taverna) con w.c.: mq. 49,46 circa (piano terra e piano primo non praticabile)

Altezza al piano terra: ml. 2,66 circa.

Finiture:

- pareti esterne intonacate e tinteggiate (da sistemare con idoneo intervento di tinteggiatura, soprattutto sul lato nord),
- pareti interne e soffitti della lavanderia intonacati al civile e tinteggiati,
- pareti interne e soffitti del garage intonacati al civile e non tinteggiati,
- pavimenti in piastrelle di grès,
- porte interne in legno,
- serramenti di finestra in metallo con specchiature in vetro,
- portoni del garage del tipo basculante in metallo.

Sono ivi presenti gli impianti idrico ed elettrico le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

All'interno della costruzione, nell'unità immobiliare ad uso lavanderia/taverna, è presente un autoclave di servizio al fabbricato di abitazione limitrofo di cui ai precedenti punti A e B.

* * *

Area scoperta esclusiva (Fg. 15 mapp. 2-256):

Parzialmente recintata e perlomeno sistemata a prato con diverse piantumazioni, risulta dotata di accesso carraio direttamente collegato con la pubblica Via Veneto.

Descrizione degli immobili di cui al punto E
Terreni

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 1.431 catastali, sito in Comune di Ariano nel Polesine (RO) Via Veneto n. 3, confinante a nord con l'area perfinenziale sopraindicata. Attualmente detta area (Fg. 15 mappali 80, 82 e 100) si presenta incolta con alcune piantumazioni. Essa risulta accessibile solo dal confinante mapp. 2, di pertinenza dei fabbricati sopra descritti.

* * *

Calcolo della Consistenza

Determinazione delle superfici delle unità immobiliari:

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in

garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.)

Fabbricato di abitazione	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Piani terra e primo	superficie lorda	267,42	1,00	267,42
N. 2 portici al piano terra	superficie lorda	46,40	0,35	16,24
N. 2 poggiali al piano primo	superficie lorda	11,30	0,30	3,39
		325,12		287,05

Costruzione accessoria	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Garage	superficie lorda	37,46	0,50	18,73
Lavanderia (ora taverna) con w.c.	superficie lorda	33,49	0,60	20,09
Piano primo non praticabile	superficie lorda	70,95	0,15	10,64
		141,90		49,46

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Ariano nel Polesine (RO), l'area di interesse risulta così di seguito classificata:

Fg. 15 mappali 2-256-80-82-100:

P.R.G.:

- Zona agricola "E2" Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva art. 31 N.T.A.

P.A.T.:

- Ai fini edificatori: area idonea a condizione (B) - art. 14.2;
- Fasce di tutela (L.R. 11/2004 art. 41 lett. g p.to 3) - art. 16.5 N.T.A.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà dei fabbricati, il loro attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva, le limitazioni d'uso.

Della determinazione del valore attuale commerciale del fabbricato:

In ragione dell'attuale difficoltà di reperire, nella zona urbana di riferimento, elementi comparabili di indubbia attendibilità (cioè appartenenti al medesimo segmento di mercato degli immobili oggetto di stima, nonché necessari per una corretta applicazione del metodo di stima del confronto "Market Comparison Approach"), lo scrivente ha ritenuto di poter adottare, come adeguata alternativa nelle operazioni di stima, il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, in ambito estimativo meglio denominato "Cost Approach".

Principio generale di tale procedimento di stima è che il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.

Altro principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Pertanto, nel caso di fattispecie, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

> stima del costo complessivo di ricostruzione **a nuovo** dei fabbricati in oggetto,

- > stima del costo complessivo di ricostruzione **deprezzato** delle stesse costruzioni in base alla loro vetustà,
- > stima del valore dell'**area edificata**.

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo dei fabbricati:

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico dei fabbricati in oggetto, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.

Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:

- > costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),
- > costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),
- > oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,
- > utile del promotore sul capitale di rischio investito.

Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo (**reproduction cost**), che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche dei fabbricati oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 950,00, applicato dalle imprese edili operanti nella zona (*il tutto, inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore*).

Della stima del costo di ricostruzione deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento riferito ai seguenti parametri (*fonte: tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"*):

- > età
- > qualifica dell'edificio
- > stato di manutenzione.

Della stima dell'area edificata (Fg. 15 mappali 2-256):

In generale, l'area si valuta in funzione della sua appetibilità commerciale, derivante dalla destinazione urbanistica, dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..), dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc..) nonché dalle specifiche condizioni del terreno, se eventualmente recintato, piantumato, dotato di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

Nel caso di insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tale area può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarità economica, cioè calcolando l'incidenza dell'area con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.

Pertanto, per la stima dell'area in questione si è ritenuta congrua la percentuale del 15% del valore deprezzato dei fabbricati sovrastanti.

Della stima dell'appezzamento di terreno agricolo di cui sopra al punto E (Fg. 15 mappali 80-82-100):

Per la determinazione del valore dell'intera area di mq. 1.431 catastali, il sottoscritto ha preso in considerazione i dati pubblicati dalla Provincia di Rovigo relativamente ai Valori Medi delle Aree agricole (VAM) anno 2019 (*ultimi pubblicati*) che individuano un valore unitario di €/mq.

3,30 per i terreni agricoli ubicati in Ariano nel Polesine – Zona Agraria n. 3 (vedasi tabella Allegato n. 10) con destinazione a seminativo.

Fonti di informazione:

Comune di Ariano nel Polesine (RO), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo).

8.1 STIMA DEL FABBRICATO DI ABITAZIONE:

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo:

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Fabbricato ai piani terra e primo	287,05	950,00	272.697,50

Stima del costo di ricostruzione deprezzato:

€ 272.697,50 x 0,65* = € 177.253,38

*(coeff. deprezzamento – età: anni 44 circa, qualifica: medio, stato: buono)

8.2 STIMA DELLA COSTRUZIONE ACCESSORIA AD USO GARAGE E LAVANDERIA:

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo:

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Costruzione accessoria	49,46	950,00	46.987,00

Stima del costo di ricostruzione deprezzato:

€ 46.987,00 x 0,60* = € 28.192,20

*(coeff. deprezzamento – età: anni 43 circa, qualifica: medio, stato: mediocre)

8.3 VALORE DELL'AREA EDIFICATA (Fg. 15 mapp. 2-256), pari al 15% del costo deprezzato delle costruzioni (fabbricato di abitazione e costruzione accessoria in corpo staccato):

(€ 177.253,38 + € 28.192,20) x 15% = € 30.816,84

8.4 VALORE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO (Fg. 15 mapp. 80-100-82):

mq. 1.431 x €/mq. 3,30 = € 4.722,30

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA

(costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato di abitazione + costo di ricostruzione deprezzato della costruzione accessoria + valore dell'area edificata + valore terreno agricolo):

(8.1 + 8.2 + 8.3 + 8.4) =

(€ 177.253,38 + € 28.192,20 + € 30.816,84 + € 4.722,30) = **€ 240.984,72**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 36.147,71
Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.3.:	€ 49.098,86
Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.4:	€ 2.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trovano:

€ 153.038,15

Arrotondato ad euro centocinquantaquattromila

€ 154.000,00

ALLEGATI (vedasi precedente rapporto di valutazione del 15/01/2025):

- 1) **Atto di provenienza:** notaio Penzo Livio del 16 aprile 2003 rep. n. 28230/10406
- 2) **Atto di provenienza:** notaio Fabbri Ottaviano del 15 marzo 1997 rep. n. 61862/27514
- 3) **Istanza all'Agenzia delle Entrate con relativa risposta**
- 4) **Documentazione ipotecaria:**
 - tabulati di visure aggiornate S.P.I.
- 5) **Documentazione catastale:**
 - tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
 - estratto di mappa Catasto Terreni
 - planimetrie catastali
- 6) **Documentazione urbanistica:**
 - pratiche edilizie
 - certificato di destinazione urbanistica aggiornato
- 7) **Tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"**
- 8) **Computo metrico estimativo**
- 9) **Documentazione fotografica**
- 10) **Tabella Valori Agricoli Medi (VAM) Provincia di Rovigo**

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 17 febbraio 2026