

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Gardant Liberty Servicing S.p.a.

contro:

██████████

N. Gen. Rep. **82/2025**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2026

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto N° 1 di 5

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Zatti**

Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F

Partita IVA: 00865360291

Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo

telefono: 0425 1440227

email: andzatti@yahoo.it



Beni in Comune di Porto Tolle (RO) - loc. Ca' Tiepolo - via Dino Campion n° 11

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:

A. Piena proprietà dell'ufficio situato al piano terra del complesso condominiale denominato “Nuovo Centro Commerciale” situato in Comune di Porto Tolle (RO), località Ca' Tiepolo, in via Dino Campion n°11.

Oltre alla quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

Attuale identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Porto Tolle (RO) - Sez. Urb. PT

foglio 26, particella 62 sub 35, Cat. A/10; Cl. 1; Cons. 2,5 vani; Sup. cat. mq. 47, via Campion Dino -P.T.

Rendita € 464,81

Intestazione:

- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000

L'area di pertinenza condominiale della predetta particella risulta così individuata:

Catasto Terreni - Comune di Comune di Porto Tolle (RO) - Sez. Porto Tolle

foglio 26, particella 62, Ente Urbano; superficie mq. 4.285

Derivante da: Tipo Mappale del 31/08/1988 Pratica n. 93402 in atti dal 16/09/2002 (n. 41209.1/1988)

Annotazioni: Superato da Var. Uff. 80988

Confini dell'unità immobiliare: Nord: spazio condominiale; Est: particella 62 sub 37- vano scala condominiale; Sud: particella 62 sub 36- vano scala condominiale; Ovest: spazio condominiale. Salvis.

Confini dell'area condominiale: Nord: via Giacomo Matteotti; Est: via Dino Campion; Sud: particelle 943-1037-1749; Ovest: viale Giuseppe Di Vittorio. Salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Ufficio situato al piano terra del fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra ed uno interrato, denominato “Nuovo Centro Commerciale”, situato in Comune di Porto Tolle (RO), località Ca' Tiepolo, in via Dino Campion n°11.

Il complesso condominiale è costituito da n° 24 abitazioni, n° 9 negozi, n° 11 uffici, n° 1 laboratorio, n° 21 posti auto, oltre agli spazi condominiali.

Caratteristiche della zona: centrale residenziale, commerciale e di servizio della località Ca' Tiepolo.

Caratteristiche delle zone limitrofe: periferiche, residenziali, commerciali, di servizio ed agricole.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria propri del centro della Località Ca' Tiepolo.

Collegamenti viari: Gli immobili sono ben collegati con la rete viaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile costituente il lotto è attualmente occupato 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: ///

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Regolamento condominiale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale (attiva), iscritta a Chioggia in data 23 ottobre 2024 ai nn. 5954/707, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo del 24 settembre 2024, repertorio n. 668/2024,

a favore di: Banco Bpm S.p.a. con sede in Milano C.F. 09722490969

contro: [REDACTED]

Importo totale: € 200.000,00

Importo capitale: € 398.374,54

Riferito alla piena proprietà della particella costituente il lotto.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto a Chioggia in data 3 luglio 2025 ai nn. 3695/2867, derivante da verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rovigo del 20 maggio 2025, repertorio n. 1316

a favore di: Banco Bpm S.p.a. con sede in Milano C.F. 09722490969;

contro: [REDACTED]

Riferito alla piena proprietà della particella costituente il lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà condominiale: 10,84/1000.

Spese medie annue: € 190,00 circa. (da bilancio preventivo 2025).

Spese scadute: nessuna.

Particolari vincoli e/o dotazioni: ///

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): non disponibile.

Classe energetica: non disponibile.

Avvertenze ulteriori: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] - Proprietario per 1000/1000

dal 28 dicembre 1988 (antecedente al ventennio) all'attualità, in virtù della scrittura privata del 28 dicembre 1988, autenticata nelle firme dal notaio Formicola Marzia Tommasina di Porto Tolle (RO), Repertorio n. 12361, trascritta a Chioggia in data 24 gennaio 1989 ai nn. 407/324, con la quale il [REDACTED]



cedeva l'immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'U.T. del Comune di Porto Tolle, relativamente all'unità immobiliare costituente il lotto ha reperito quanto segue:

1) -Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 147 del 05/03/1987; pratica edile n° 147/86; prot. n° 7897/86.

- Per lavori di: costruzione di un complesso edilizio da adibire ad uso centro commerciale, direzionale e residenziale.

- Intestazione:

2) -Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 16 del 22/09/1988; pratica edile n° 16/986; prot. n° 5733/987.

- Per lavori di: costruzione di un complesso edilizio da adibire ad uso centro commerciale, direzionale e residenziale - in variante alla concessione n° 147/986.

- Intestazione:

3) - Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 228 del 05/11/1988; pratica edile n° 228/988; prot. n° 10563/88.

- Per lavori di: costruzione di un complesso edilizio da adibire ad uso centro commerciale, direzionale e residenziale - in variante alle concessioni n° 147/986 e n° 16/88.

- Intestazione:

E' stato inoltre reperito il Certificato di Abitabilità, pratica n° 147/986, del 24/11/1988.

Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato di fatto rilevato nella particella pignorata è quasi conforme alla rappresentazione riportata sugli elaborati grafici allegati alla concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 228 del 05/11/1988; pratica edile n° 228/988; prot. n° 10563/88.

La lieve difformità, consistente nell'apertura di una porta di collegamento con l'adiacente particella 62 sub 36, potrà essere eliminata chiudendo il foro con ripristino dello stato autorizzato. Il costo per la quota di pertinenza dei lavori di ripristino, viene stimato in € 250,00 circa.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata è quasi conforme alla rappresentazione riportata sulla planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Rovigo. Il ripristino dello stato autorizzato, con la chiusura del foro di porta descritto al punto precedente, riporterà alla conformità la situazione catastale.

Descrizione: immobili di cui al punto A

Ufficio

Ufficio situato al piano terra del fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra ed uno interrato, denominato “Nuovo Centro Commerciale”, situato in Comune di Porto Tolle (RO), località Ca' Tiepolo, in via Dino Campion n° 11 (il complesso condominiale è costituito da n° 24 abitazioni, n° 9 negozi, n° 11 uffici, n° 1 laboratorio, n° 21 posti auto, oltre agli spazi condominiali).

L'unità immobiliare, è formata dai seguenti vani: n° 2 uffici (uno dei quali costituisce il vano di ingresso), un disimpegno, un antibagno ed un bagno.

La sua superficie lorda è di **mq. 46,84 circa**. L'altezza dei vani è di ml. 3,00 circa.



Il fabbricato condominiale, articolato in più corpi (cfr. elaborato planimetrico allegato), è di quattro piani fuori terra, ed uno interrato. Il suo stato di manutenzione-conservazione è scadente (intonaci talvolta ammalorati o fessurati nelle parti comuni, ecc.).

L'ufficio, internamente, è in discreto stato di manutenzione e conservazione. Esso è intonato e tinteggiato. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera (una finestra ha avvolgibili in pvc). Le porte interne, sono a battente in laminato tamburato. Il bagno, rivestito con piastrelle di ceramica, è completo di apparecchi idro-sanitari. L'impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni ed un ventilconvettore, è con caldaia alimentata con gas di rete (si precisa che, attualmente, l'impianto è collegato anche con l'unità adiacente, costituente il lotto n° 2, e dovrà essere modificato per renderlo autonomo (mantenendo la caldaia ed escludendo i collegamenti con la predetta unità adiacente il costo della modifica viene stimato in € 800,00 circa). Non è installato alcun impianto di climatizzazione. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte sopra traccia. La regolarità e l'efficienza degli impianti dovrà essere verificata da tecnici specializzati.

L'area di pertinenza condominiale è di mq. 4.285 catastali, compreso il sedime del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Ufficio	sup. reale lorda	mq. 46,84	1,00	mq. 46,84

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Porto Tolle, classificano l'area di interesse come:

P.I. - Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento (Art. 26 N.T.O.).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali l'ubicazione, la consistenza, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la vetustà, la destinazione d'uso, le limitazioni d'uso, la presenza di eventuali servitù, ecc..

Nella ricerca del valore attuale commerciale, premesso che il Market Comparison Approach (MCA), tenuto conto da destinazione d'uso dell'immobile, non è il più idoneo ad essere applicato portando a valori del tutto irrealistici a causa della scarsità di elementi di comparazione (scarti quadratici medi elevati per ogni parametro), si è adottato il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentino caratteristiche simili ai beni in oggetto e si è assunto, con riferimento agli attuali valori di mercato, come più probabile valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale €/mq. 1.100,00.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, operatori immobiliari della zona, Ufficio Tributi del Comune di Porto Tolle.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie commerciale equiparata	Valore unitario	Valore attuale del diritto di proprietà dell'intero	Valore attuale del diritto di proprietà
A	Ufficio	mq. 46,84	€/mq. 1.100,00	€ 51.524,00	€ 51.524,00

Nota: Il valore delle parti condominiali è incluso in quello dall'unità immobiliare;



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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 7.728,60
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra:	€ 0,00
Costi per demolizioni, ripristini e modifica impianti:	€ 1.050,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano € 42.745,40

Arrotondato ad euro quarantatremila/00 € 43.000,00

Allegati:

- 1) titolo di provenienza;
- 2) documentazione ipotecaria:
 - visure aggiornate S.P.I.;
- 3) documentazione catastale:
 - visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - n° 1 planimetria catastale;
 - n° 1 elaborato planimetrico;
- 4) documentazione amministrativa;
- 5) documentazione fotografica;

L'Esperto della stima

Ing. Andrea Zatti

Rovigo, 10 dicembre 2025

