

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: FINN SPV S.r.l.

CONTRO : XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 107/2025


Data udienza ex art. 569 c.p.c. 16 Gennaio 2026 ore 10:00

Giudice : Dott.ssa MARCADELLA ROSSANA

Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE ROVIGO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Codice fiscale: Partita IVA: Sudio in : Telefono e fax: Mobile: Email: Pec:	Geom. FERRARI CATERINA FRR CRN 65L56 D5480 01036570297 Via Roma 183 - 45034 Canaro (RO) 0425 1540203 334 6401297 caterinaferrari65@gmail.com caterina.ferrari@geopec.it
ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI & G.L. DI ROVIGO:	N° 1299
ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI : 	Certificate Registration Number:REV-IT/CNGeGL/2020/15 Issued on:01/12/2015 Valid until:30/11/2030
CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)  	Reg. N° 0216_VI

INDICE SINTETICO



1.	Categoria: edificio di tipo civile - costruito per esigenze residenziali
----	---

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è composta da 2 unità immobiliari, una ad uso residenziale (posta al piano terra e piano primo), l'altra ad uso garage (posta al piano terra) e facenti parte di un edificio di due piani fuori terra. Nell'edificio trova altresì ubicazione una terza unità immobiliare ad uso garage non oggetto di procedura esecutiva. L'edificio sorge su area cortiliva comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che risulta essere **"fondo intercluso" in quanto priva di accesso diretto alla pubblica Via, e non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio pedonale e carrabile a suo favore.**

L'unità immobiliare ad uso abitativo è disposto su due piani con duplice accesso dall'esterno. Al piano terra trova ubicazione un ingresso secondario, due vani ad uso accessorio e una scala a cioccola interna di servizio; nella corte, di proprietà a ditta diversa non coinvolta nella presente procedura esecutiva, è stata edificata la scala esterna che costituisce l'accesso principale all'abitazione. Detta scala accede al terrazzo e da questo si accede alla zona abitativa composta da ampia zona di ingresso con cucina/pranzo e soggiorno, zona disimpegno, il piccolo vano della scala a chiocciola per accedere al piano terra, due ampie camere da letto, un servizio igienico completo, oltre a due balconi laterali e un'ampia terrazza non oggetto di procura esecutiva.

L'unità immobiliare ad uso garage è posto al piano terra, fa parte di un più ampio vano dove trova ubicazione altro garage in proprietà a ditta diversa, non coinvolta nella presente procedura esecutiva; le due zone a garage non sono materialmente divise, ma entrambe godono di un loro accesso carrabile. Il portone di accesso al garage oggetto di procedura esecutiva, accede ad un'area cortiliva identificata con proprio mappale catastale, non è di proprietà e sulla quale non è formalmente riconosciuta, con trascrizione immobiliare, servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del garage oggetto di procedura esecutiva.

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Taglio di Po

Intestazione

Diritto di Proprietà 1/2 in regime di

Diritto di Proprietà 1/2 in regime di

Diritto di Abitazione 1/1 in regime di

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
TP	15	1104	1	-	A/2	2	6,5	€ 503,55

Indirizzo: Via A. Benetti, n. 11 Piano T-1

Planimetria Catastale: depositata in data 12.03.2009 - Prot. 33846 - Causale Ultimazione di fabbricato urbano

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0099137 del 08/08/2012

Confini:) Nord: sub 2, sub 4

Est: sub 2, particella 1103

Sud : sub 4

Ovest: sub 4

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	R.C.
TP	15	1104	2	-	A/6	2	25	€ 78,76

Indirizzo: Via Benetti, n. 11 Piano T

Planimetria Catastale: depositata in data 12.03.2009 - Prot. 33846 - Causale Ultimazione di fabbricato urbano

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0099137 del 08/08/2012

Confini:) Nord: sub 3

Est: particella 1103

Sud : sub 1

Ovest: sub 1, sub 4



LOTTO UNICO

Intestazione**PARTITA SPECIALE A** Quota proporzionale ai sensi dell'Art. 1117 c.c.

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	R.C.
TP	15	1104	4	-	-	-	-	-

Indirizzo: Via A. Benetti, n. 11 Piano T

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0099137 del 08/08/2012

Confini:) Nord: sub 1, particella 923

Est: sub 1, sub 2, sub 3, particella 1103

Sud : sub 3, particella 1110

Ovest: particella 636, particella 93

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Taglio di PoIntestazione**PARTITA 1** Quota proporzionale ai sensi dell'Art. 1117 c.c.

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
TP	15	1104	-	Ente Urb.	-		0	0

Deriva:) Dal mappale 459 per frazionamento Prot. 603 del 17/03/1999

Confini:) Nord: particella 923

Est: particella 1103

Sud : particella 1110

Ovest: particella 636, particella 93

2. Stato di possesso

Occupato da [REDACTED]. E' trascritto il provvedimento di assegnazione del godimento della casa familiare in data 14/11/2022 - NN. 6869/4972 Ufficio Chioggia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare è a destinazione residenziale, facente parte di edificio con più unità immobiliari, fornite di accesso indipendente. Il grado richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'accessibilità alla zona di relazione, soggiorno, e di un servizio igienico. L'accessibilità non è soddisfatta per mancanza di idoneo mezzo di sollevamento che superisca il dislivello tra piano terra e primo.

4. Creditori iscritti

CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. - FINN SPV S.R.L.

5. Comproprietari

nessuno

6. Continuità nelle trascrizioni

SI

7. Prezzo

Stato Libero: € 70.000,00

Stato Occupato



LOTTO UNICO

BENI IN

ViaA. Benetti, n. 11 -Taglio di Po (RO) 45019

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Taglio di Po

Intestazione

Diritto di Proprietà 1/2 in regime di

Diritto di Proprietà 1/2 in regime di

Diritto di Abitazione 1/1 in regime di

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
TP	15	1104	1		A/2			€ 503,55

Indirizzo: Via A. Benetti, n. 11 Piano T-1

Planimetria Catastale: depositata in data 12.03.2009 - Prot. 33846 - Causale Ultimazione di fabbricato urbano

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0099137 del 08/08/2012

Confini:)
 Nord: sub 2, sub 4
 Est: sub 2, particella 1103
 Sud : sub 4
 Ovest: sub 4

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	R.C.
TP	15	1104	2	-	A/6	2	25	78,76

Indirizzo: Via Benetti, n. 11 Piano T

Planimetria Catastale: depositata in data 12.03.2009 - Prot. 33846 - Causale Ultimazione di fabbricato urbano

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0099137 del 08/08/2012

Confini:)
 Nord: sub 3
 Est: particella 1103
 Sud : sub 1
 Ovest: sub 1, sub 4

PARTITA SPECIALE A Quota proporzionale ai sensi dell'Art. 1117 c.c.

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	R.C.
TP	15	1104	4	-	-	-	-	-

Indirizzo: Via A. Benetti, n. 11 Piano T

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0099137 del 08/08/2012

Confini:)
 Nord: sub 1, particella 923
 Est: sub 1, sub 2, sub 3, particella 1103
 Sud : sub 3, particella 1110
 Ovest: particella 636, particella 93



LOTTO UNICO

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Taglio di Po

Intestazione

PARTITA 1 Quota proporzionale ai sensi dell'Art. 1117 c.c.

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	15	1104	-	Ente Urb.	-	0	0	0

Deriva:) Dal mappale 459 per frazionamento Prot. 603 del 17/03/1999

Confini:)

Nord: particella 923

Est: particella 1103

Sud : particella 1110

Ovest: particella 636, particella 93

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti, e in corso di validità si rilevano le seguenti difformità:

Unità ad uso abitativo: L'altezza interna rilevata nei locali abitativi risulta essere mt. 2.75 invece di mt. 2.70. Al piano terra la porta di accesso al vano rispotiglio risulta essere spostata formando una spallatura di cm. 74. Al piano primo la destinazione soggiorno e cucina risultano essere invertite; non è presente la divisione tra il corridoio e la zona giorno. E' erroneamente rappresentata la terrazza sovrastante il locale al piano terra censito al Mappale 1103, non di proprietà.

Unità ad uso garage: L'altezza interna rilevata è di mt. 2,81 anziché mt. 2,70.

Regolarizzabili mediante:

Variazione Docfa per aggiornamento delle planimetrie catastali per errata rappresentazione

ONERI:

B1 . ELABORATO PLANIMETRICO			
1. Rilievo fino a 5 unità immobiliari (o b.c.n.c)		€	140,00
a) ogni u.i.u. (inclusi b.c.n.c. e gruppo F) oltre le prime 5			
N°	3	€	16,00
€		€	48,00
2. Rappresentazione grafica fino a 5 u.i.u. o b.c.n.c.		€	100,00
		€	288,00
B2 . PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI			
1. Attività istruttorie complementari		€	52,00
2. Rilievo sopralluogo singola u.i.u:			
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale			
N°	1	€	270,00
€		€	270,00
b) categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale			
N°	1	€	85,00
€		€	85,00
1) per ogni mq.50 (o frazione) di sup. oltre i mq. 20			
N°	1	€	44,00
€		€	44,00
3. Predisposizione planimetria per singola u.i.u.			
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale			
N°	1	€	100,00
€		€	100,00
b) categoria del gruppo C fino a mq. 20 di sup. catastale			
N°	1	€	40,00
€		€	40,00
1) per ogni mq.50 (o frazione) di sup. oltre i mq. 20			
N°	1	€	35,00
€		€	35,00
		€	626,00
B3 . CLASSAMENTO E ATTIVITA' ESTIMALI			
1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - Cadauna			
N°	2	€	120,00
€		€	240,00
		€	240,00



LOTTO UNICO

B4 . COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)

1. Per la prima u.i.u. (o b.c.n.c.)

N° 1 € 120,00 € 120,00

a) ogni u.i.u. (o b.c.n.c.) fino alla 5^ - cadauna

N° 1 € 60,00 € 60,00

somma € 180,00

B6 . SANZIONI E DIRITTI CATASTALI

1. Sanzione per denuncia di variazione oltre i gg. data fine lavori € 1.032,00

2. Diritti catastali

a) U.i.u. dei gruppi A,B, C

N° 2 € 70,00 € 140,00

somma € 1.172,00

TOTALE ONERI € 2.506,00

Nota :) Gli importi sopra riportati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire l'aggiornamento catastale, i diritti catastali potrebbero essere modificate e la sanzione diversamente applicata

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)Caratteristiche : della zona: area residenziale posta in zona periferica

delle zone limitrofe: residenziale

Area urbanistica: residenzialeAttrazioni : paesaggistiche: destra del Po, Parco del Delta del Po

storiche: Museo Regionale della Bonifica di Ca' Vendramin, Chiesa di San Francesco d'Assisi e i siti archeologici dune fossili di Grillara e Rosara

Collegamenti: stradali: SP46 a 1 km, SS309 a 3 km,

ferroviari / autolinee: stazione dei treni nel comune di Rosolina a 10 km, autobus Sita linea Adria - Porto Tolle.

Servizi offerti: scolastici: Scuola dell'Infanzia, Primaria di primo grado e Secondaria di primo

bancari: Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo, BCC di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia, Intesa Sanpaolo.

sanitari: Ambulatorio medico, studio dentistico, farmacia, azienda ulss5 polesana, prontosocorso nel vicino comune di Porto Viro.

commerciali: nella zona sono presenti tutti i principali esercizi commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] E' trascritto il provvedimento di assegnazione del godimento della casa familiare in data 14/11/2022 - NN. 6869/4972 Ufficio Chioggia

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/iscrizioni pregiudizievoli:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte domande giudiziali o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente

4.1.2 Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Assegnazione in godimento casa coniugale

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario



LOTTO UNICO

Rogito	Tribunale	Rovigo	in data 28/09/2022	Rep.	967
iscritto a	Chioggia	in data	14/11/2022	NN.	6869/ 4972

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**Vincolo di inedificabilità**

A favore COMUNE DI TAGLIO DI PO

Contro Mappali 923 - 459 (ora 1104 e 1103) -744 del comune di Taglio di Po - Sez A - Foglio 15

Derivante da: Legge N° 58 del 13/09/1978

Rogito	Notaio	Stoppa G.	in data 30/03/1983	Rep.	59658/ 21888
iscritto a	Chioggia	in data	27/04/1983	NN.	1592/ 3264

Vincolo di inedificabilità

A favore COMUNE DI TAGLIO DI PO

Contro MAPPALE 1104 e 1103 del comune di Taglio di Po - Sez A - Foglio 15

Derivante da: art. 100 Regolamento edilizio - vigente

Rogito	Notaio	Penzo L.	in data 22/03/1999	Rep.	16117
iscritto a	Chioggia	in data	16/04/1999	NN.	2362/ 1503

Atto unilaterale d'obbligo

A favore COMUNE DI TAGLIO DI PO

Contro MAPPALE 1104

Derivante da: Legge N° 10/1977

Rogito	Notaio	Penzo L.	in data 03/12/1999	Rep.	18104/ 6093
iscritto a	Chioggia	in data	28/12/1999	NN.	7928/ 5009

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: //**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancelati a cura e spese della procedura:****4.2.1 ISCRIZIONI****Ipoteca** volontaria attiva

A favore CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A.

Contro [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 110.000,00 Importo Ipoteca: € 220.000,00

Rogito	Notaio	Schiavi L.	in data 07/02/2008	Rep.	110623/ 27436
iscritto a	Chioggia	in data	12/02/2008	NN.	914/ 173

4.2.2 PIGNORAMENTI**Pignoramento**

A favore FINN SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma	Ufficiale Giudiziario	in data 11/12/2024	NN.	3534
Trascritto a	Chioggia	in data 07/02/2025	NN.	620/ 485

Pignoramento

A favore FINN SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma	Ufficiale Giudiziario	in data 19/06/2025	NN.	1819
Trascritto a	Chioggia	in data 04/08/2025	NN.	4402/ 3389

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

LOTTO UNICO

4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI:

Eseguito in data: 01/12/2025

4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare Non inserita in contesto condominiale

Spese: Ordinarie di gestione dell'immobile non conosciute

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare è a destinazione residenziale, facente parte di edificio con più unità immobiliari, fotate di accesso indipendente. Il grado richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'accessibilità alla zona di relazione, soggiorno, e di un servizio igienico.

L'accessibilità non è soddisfatta per mancanza di idoneo mezzo di sollevamento che sopperisca il dislivello tra piano terra e primo.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E. Non presente

Dalla consultazione del portale https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04

Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale**Certificato Prevenzione Incendi**

Non soggetto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 28/09/2022 ad oggi

Diritto di Abitazione 1/1 in regime di [REDACTED]

Diritto di Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED]

Diritto di Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED]

Atto Atto Giudiziario

Rogito Tribunale di ROVIGO in data 28/09/2022

Rep. 967

Trascritto a Chioggia in data 14/11/2022

Nnn. 6869/ 4972

Dal 07/02/2008 al 28/09/2022

Proprietà 001/002 In [REDACTED]

Proprietà 001/002 In [REDACTED]

Atto Compravendita

Rogito Notaio Schiavi L. in data 07/02/2008

Rep. 110622/ 27435

Registrato a in data 08/02/2008

N° 419 Serie 1T

Trascritto a Chioggia in data 12/02/2008

NN° 913/ 536

Dal 10/08/1973 al 07/02/2008

Proprietà 001/002 In [REDACTED]

Proprietà 001/002 In [REDACTED]

Atto Compravendita

Rogito Notaio Stoppa L. in data 10/08/1973

Rep. 29127/ 11164

Registrato a Adria in data 20/08/1973

N° 2173

Trascritto a Chioggia in data 01/09/1973

NN° 3778/ 3172



LOTTO UNICO

Nota:) L'acquisto è stato eseguito dal [REDACTED] prima della riforma del diritto di famiglia e dopo non risulta trascritto atto di modifica del regime della comunione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Taglio di Po sono emerse le seguenti pratiche edilizie

Numero Pratica: 90/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Ristrutturazione di attività artigianale esistente con nuova costruzione palazzina civile abitazione

rilasciata in data 07/05/1999 *Conc. Ed. N°* 89/98

Inizio lavori in data 17/05/1999

Numero Pratica: 70/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: Permesso di Costruire

per lavori di: Completamento fabbricato esistente e di progetto approvati con C.E. 89/98 variante

Nota:) non rilasciata

Numero Pratica: D08/123

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: D.I.A.

per lavori di: Completamento impianti e posa pavimenti

rilasciata in data 07/05/1999 *Conc. Ed. N°* 89/98

fine lavori in data 11/12/2009

Agibilita' 09/012 rilasciata il 18/03/2009

Nota:) L'agibilità è parziale per i sub. 1 e 2

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto degli elaborati grafici, allegati alla concessione edilizia che ha legittimato la costruzione e alla DIA, con quanto rilevato in sede di sopralluogo **si riscontrano le seguenti difformità:**

Tolleranze costruttiveDimensioni esterne del fabbricato:

Applicazione della % di tolleranza abitazione: trattandosi di edificio completato prima del 24/05/2024, con superficie netta interna di mq. 135,12 la percentuale di tolleranza alla quale si deve fare riferimento è quella del 4% (art. 34-bis, comma 1-bis DPR 380/2001).

Verifica delle tolleranze facendo riferimento alla C.E. 89/98 :

superficie coperta assentita mt. 11,20x10,20 = mq. 114,24; superficie coperta rilevata mt. 11,42 x 10,20 = mq. 116,48; aumento della superficie coperta di mq. 2,24 < alla tolleranza del 4%, le dimensioni lineari riscontrate rientrano nella tolleranza costruttiva del 4% (mt. 11,20x4% = mt. 0,45 / 11,20+0,45 = mt. 11,65); l'altezza interna rilevata al piano primo mt. 2,75 contro i mt. 2,70. Volume assentito mc. 308,45, rilevato mc. 320,32, aumento volumedi mc. 11,87 < tolleranza del 4%.

Applicazione della % di tolleranza garage: superficie netta interna mq. 26,39, la percentuale di tolleranza alla quale si deve fare riferimento è quella del 6% (art. 34-bis, comma 1-bis DPR 380/2001).

Altezza interna rilevata mt. 2,81 di progetto mt. 2,70 differenza mt. 0,11 < tolleranza del 6%, la differenza di altezza è determinata dalla mancata esecuzione del pavimento di rifinitura; nel calcolo del volume originario è compreso lo spessore riferibile al pavimento medesimo, quindi non si rileva aumento di volume.



Opere interne - art. 34- bis , comma 2 -DPR 380/2001Piano terra:

Diversa esecuzione delle tramezze interne a delimitare i locali lavanderia, ripostiglio e legnaia, con conseguente diversa superficie dei vani

Mancata esecuzione della porta di comunicazione con il garage.

Piano Primo

Inversione dei due locali cucina/soggiorno, mancata esecuzione della tramezza divisoria tra zona giorno e corridoio,

Difformità sanabili ai sensi dell'art. 37, c. 1 - DPR 380/2001Modifiche esterne

Al piano terra spostamento della porta di uscita verso l'area cortiliva, e diversa dimensione delle forometrie esterne rispetto al progetto approvato

Difformità non sanabili, soggette a ripristino dei luoghi

Presenza di tettoia di ampie dimensioni sul lato Sud del fabbricato, in corrispondenza della porta di uscita, e diverse costruzioni (box) nella corte comune.

ONERI

Al fine di determinare i costi derivanti dalla sanatoria delle difformità riscontrate, considerando che non è possibile determinarli con certezza, il compenso del tecnico per assenza di un tariffario riconosciuto delle prestazioni professionali, la sanzione perchè determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale anche in base a delibere C.C. approvate, si applicano importi da ritenersi indicativi e non esaustivi .

Spese tecniche per rilievo, studio della posizione, accessi uffici comunali , redazione di pratica edilizia a sanatoria ai sensi dell'Art. 37, c. 1 - DPR 380/2001	€ 3.000,00
Sanzione minima applicabile per art. 37 - c. 1, salvo diversa quantificazione da parte dell'Ufficio preposto	€ 1.032,00
Rimozione tettoia e box e conferimento a discarica del materiale di risulta	€ 2.500,00
Sommario	€ 6.532,00

Per quanto sopra

Non si dichiara

la conformità edilizia

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è identificato sulle tavole del

P.R.G. vigente

Zona Urbanistica:

C

Completamento

Norme Tecniche Operative - N.T.O.

Art. 49 e 51 , che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente

Immobile sottoposto a vincoli urbanistici

Si

Vincolo Inedificabilità

Residua potenzialità edificatoria

No

mc.

Per quanto sopra

Si dichiara

la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è composta da 2 unità immobiliari, una ad uso residenziale (posta al piano terra e piano primo), l'altra ad uso garage (posta al piano terra) e facenti parte di un edificio di due piani fuori terra. Nell'edificio trova altresì ubicazione una terza unità immobiliare ad uso garage non oggetto di procedura esecutiva. L'edificio sorge su area cortiliva comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che risulta essere "fondo intercluso" in quanto priva di accesso diretto alla pubblica Via, e non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio pedonale e carrabile a suo favore.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è disposto su due piani con duplice accesso dall'esterno. Al piano terra trova ubicazione un ingresso secondario, due vani ad uso accessorio e una scala a cioccola interna di servizio; nella corte, di proprietà a ditta diversa non coinvolta nella presente procedura esecutiva, è stata edificata la scala esterna che costituisce l'accesso principale all'abitazione. Detta scala accede al terrazzo e da questo si accede alla zona abitativa



LOTTO UNICO

composta da ampia zona di ingresso con cucina/pranzo e soggiorno, zona disimpegno, il piccolo vano della scala a chiocciola per accedere al piano terra, due ampie camere da letto, un servizio igienico completo, oltre a due balconi laterali e un'ampia terrazza non oggetto di procura esecutiva.

L'unità immobiliare ad uso garage è posto al piano terra, fa parte di un più ampio vano dove trova ubicazione altro garage in proprietà a ditta diversa, non coinvolta nella presente procedura esecutiva; le due zone a garage non sono materialmente divise, ma entrambe godono di un loro accesso carrabile. Il portone di accesso al garage oggetto di procedura esecutiva, accede ad un'area cortiliva identificata con proprio mappale catastale, non è di proprietà e sulla quale non è formalmente riconosciuta, con trascrizione immobiliare, servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del garage oggetto di procedura esecutiva.

Caratteristiche costruttive.

Murature: portanti laterizio in bimattoni sp.25 cm
tramezze forati di laterizio sp cm. 8

Intonaci: Interni civile a calce e cemento
esterni civile a calce e cemento

Solai: latero cemento spess. cm 25

Soffitto: latero cemento spess. cm 25

Tetto:

Manto di copertura: tegole portoghesi

Infissi: Finestre e Porte Finestre legno e vetro termopane
Porta d'ingresso in legno
Porte interne legno tamburato

Pavimenti: Piano terra ceramica accessori all'abitazione - cemento grezzo garage
Piano primo ceramica

Impianti: **Elettrico** sottotraccia funzionante 220V
contatore interno
conformità dotato di dichiarazione di conformità ai sensi di legge
Riscaldamento: funzionante Metano
Corpi scaldanti radiatori alluminio
caldaia esterna
conformità dotato di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

Nota:) *Gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità rilasciata in sede di agibilità, deve comunque essere verificata l'idoneità degli impianti. La proprietà ha dichiarato, in sede di sopralluogo, che le utenze relative alla corrente elettrica, metano e acqua sono in comunione con il [REDACTED]. Si rende necessario, da parte dell'aggiudicatario, a provvedere a fare richiesta di utenze nuove e indipendenti*

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Buono

sarà necessario procedere a lavori di straordinaria manutenzione

Consistenti nel rinnovo degli infissi esterni, implementazione della coibentazione generale e verifica degli impianti. Esternamente tutto l'edificio necessita di un intervento di tinteggiatura che dovrà essere attuato in sinergia con l'altra proprietà posta al piano terra. **Nuovi allacciamenti alla corrente elettrica, al metano e all'acquedotto per renderli indipendenti.**

8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare del compendio si è proceduto al calcolo della Superficie Commerciale adottando come criterio di calcolo il Sistema Italiano di Misurazione - SIM - e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 N° 138. La superficie commerciale è data dalla somma della Superficie principale alla Superficie secondaria (ponderata). Per determinare la Superficie Esterna Lorda (SEL), si è applicato il metodo definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.



LOTTO UNICO

Destinazione	Parametro - SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	166,00	1,00	166,00
Balconi	34,00	0,30	10,20
garage	30,75	0,50	15,38
Somma	230,75	Somma	191,58

9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
9.1	Criterio di Stima

Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- a) Privato
- b) Persona giuridica
- c) Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

Si ritiene necessario puntualizzare la differenza tra Valore di Mercato e Valore di Vendita Forzata

Valore di mercato: è quell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di vendita forzata, è quell'importo che si può ricavare ragionevolmente dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente ridotto nel valore per:

- a) immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- b) vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
- c) rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate
- d) spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato, sono tre :

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili". Il M.C.A. si basa su:

- a) Rilevazione dei dati di mercato
- b) Scelta caratteristiche tecno-economiche
- c) Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale di Valore di un bene è determinato attualizzando il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle

La tipologia di edificio da porsi in vendita, residenziale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza



LOTTO UNICO

rappresentano una tipologia comune, tuttavia la condizione di fondo intercluso privo di servitù di passaggio carrabile e pedonale trascritta, costituisce un freno alla domanda, obbligando l'aggiudicatario a dare corso alla procedura giudiziaria per vedere riconosciuta la servitù.

Al fine di applicare il metodo di stima per MCA si sono ricercati atti di compravendita avvenuti nell'ultimo anno, accedendo alla banca dati del portale dell'AdE -Servizi di pubblicità immobiliare. La ricerca ha fornito ben 5 compravendite avvenute tra marzo 2025 e novembre 2025, ma di questi 5 atti solo 1 si è rilevato attendibile, in quanto l'unità immobiliare oggetto di vendita è costituita da una porzione di fabbricato residenziale che non assume la conformazione di condominio.

Comparabile "A" - Atto Notaio Cocito G.. Rep. 23035 / 18413 del 26 settembre 2025 - Taglio di Po Via Benetti, ■

Si rimanda alla Tabella MCA allegata al presente elaborato per i dati elaborati che hanno determinato il valore di vendita dell'unità ad uso residenziale oggetto del presente elaborato peritale.

Valore complessivo intero		€ 118.000,00
Valore complessivo quota	1/ 1	€ 118.000,00
9.3 Adeguamenti e correzione 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. (min.15%)		-€ 17.700,00
Rimborso forfettario per spese di giudizio per riconoscimento la servitù di passaggio pedonale, carrabile e mantenimento scala accesso		-€ 20.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		-€ 2.506,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia		-€ 6.532,00

9.4 Prezzo base d'asta del lotto	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.262,00
Valore arrotondato	€ 70.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4) Documentazione Urbanistica

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, li 03/12/2025

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 1 COMPARABILE RECENTEMENTE COMPRAVENDUTO

1. Tabella dati		
Prezzo caratteristiche	Compravendite	Subject
	Unità A	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	158.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	2	0
Superficie principale SUP (mq)	110,00	166,00
Balconi BAL (mq)	7,65	34,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	16,47	30,75
Altre superfici (mq) Portico	11,10	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	250,00	1,00
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	2

2: Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,200
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(POR)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,30
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	20.000,00
Costo intervento manut int. (€) - NUOVE UTENZE	10.000,00

Formule	
F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario
TIPO DI FORMULA RISULTANTE	
F2	
ATTENZIONE!	
NON DIGITARE NELLA CELLA SOPRASTANTE E-F33! LA FORMULA RISULTANTE (F1-F2-F3) CAMBIA AUTOMATICAMENTE A SECONDA DI QUANTO INSERITO NELLE CELLE C15-E15-C37-C38	

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	12.000,00	Costo (€)	15.000,00
Vetustà (t)	18	Vetustà (t)	18
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	3.360,00	Costo dep. (€)	4.200,00
Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	6.000,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	18
Vita attesa (n)	20	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	1.680,00
Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00



3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		126,08
SUP commerciale subject		191,58
4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		877,22
Stima del rapporto di posizione σ		1,00
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		877,22
4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		189,60
Prezzo marginale		189,60
5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale		p(...) A
p(DAT) (€/mese)		0,00
p(SUP) (€/mq)		877,22
p(BAL) (€/mq)		263,17
p(TER)/p(SUP) (€/mq)		438,61
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)		175,44
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)		438,61
p(POR)/p(SUP)		438,61
p(SUE) (€/mq)		189,60
p(SER) (€)		3.360,00
p(RIA) (€)		4.200,00
p(RIC) (€)		0,00
p(ELE) (€)		1.680,00
p(CON) (€)		0,00
p(IMP) (€)		0,00
p(LIV) (€)		1.580,00
p(STMe) (€)		20.000,00
p(STMi) (€)		10.000,00
6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica		Unità A
PRZ (€)		158.000,00
DAT (€)		0,00
SUP (€)		49.124,37
BAL (€)		6.934,43
TER (€)		0,00
CAN (€)		0,00
BOX (€)		6.263,36
Portico (€)		-4.868,58
SUE (€)		-47.210,40
SER (€)		0,00
RIA (€)		0,00
RIC (€)		0,00
ELE (€)		0,00
CON (€)		0,00
IMP (€)		0,00
LIV (€)		0,00
STMe (€)		-40.000,00
STMi (€)		-10.000,00
PREZZI CORRETTI		118.243,18
PREZZI CORRETTI		118.243,18
PERCENTUALE DI AFFIDABILITÀ		100,00%
VALORE ARROTONDATO		€ 118.000,00

