

## Tribunale di Rovigo

### Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:



n. Gen. Rep. **100/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2026, ore 11:30

Giudice E.I.: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO rev.01**  
**successivo alle accettazioni di eredità**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Gianluca Carraro  
**Codice fiscale:** CRRGLC63R22Z326U  
**Partita IVA:** 00926780297  
**Studio in:** Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 21550  
**Fax:** 0425 21550  
**Email:** gianluca.carraro@libero.it  
**Pec:** gianluca.carraro@pec.epap.it



**RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****1. Dati Catastali****Bene:** Via Chiesa n. 28 – Adria, Sez. Ca' Emo (RO) - 45011**Lotto UNICO:** quota 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato singolo con adiacente negozio con magazzino, bassocomodo ad uso ripostigli ed area cortiliva esclusiva.**Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:**Intestazione:- [REDACTED]  
[REDACTED], Proprietà 1/1;- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Adria (RO), S.U. CE,

- **Foglio 17, particella 121, sub. 1**, categoria A/5, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Cat. 161 mq, Rendita Catastale € 151,84, Via Chiesa 28, Piano T-1, VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;- **Foglio 17, particella 121, sub. 2**, categoria C/1, classe 3, consistenza 88 mq, Sup. Cat. 106 mq, Rendita Catastale € 472,66, Via Chiesa 28, Piano T, VARIAZIONE del 25/02/2016 Pratica n. RO0011138 in atti dal 25/02/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 2983.1/2016);Intestazione:

- bene comune non censibile,

identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Adria (RO), S. U. CE,

- **Foglio 17, particella 121, sub. 3**, categoria -, classe -, consistenza -, Sup. Cat. -, Rendita Catastale € -, Via Chiesa SNC, Partita A, Mod. 58, 171, VARIAZIONE toponomastica del 19/10/2016 pratica n. RO0048576 in atti dal 19/10/2016 Variazione di toponomastica (n. 9162.1/2016);Intestazione:- [REDACTED]  
[REDACTED], Proprietà 1/1;- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Adria (RO), Sez. Ca' Emo,

- **Foglio 17, particella 62**, qualità seminativo arbor., classe 01, superficie 380 mq, reddito dominicale € 4,22, reddito agrario € 2,36, Impianto meccanografico del 24/03/1977;Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Adria (RO), Sez. Ca' Emo,

- **Foglio 17, particella 121**, qualità Ente Urbano, superficie 630 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Variazione d'Ufficio del 24/06/1999 TM. 58650 16/10/92 (n. 47.1/1999).**2. Stato di possesso****Bene:** Via Chiesa n. 28 – Adria, Sez. Ca' Emo (RO) - 45011**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Possesso:** gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da beni mobili

del [REDACTED].

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Chiesa n. 28 – Adria, Sez. Ca' Emo (RO) - 45011

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si, limitatamente al piano terra.

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Chiesa n. 28 – Adria, Sez. Ca' Emo (RO) - 45011

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 1) Banca Antonveneta SPA 2) [REDACTED], 3) Agenzia delle entrate Riscossione di Roma.

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Chiesa n. 28 – Adria, Sez. Ca' Emo (RO) - 45011

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Chiesa n. 28 – Adria, Sez. Ca' Emo (RO) - 45011

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**7. Prezzo**

**Bene:** Via Chiesa n. 28 – Adria, Sez. Ca' Emo (RO) - 45011

**Lotto:** UNICO;

**PREZZO:** € 26.000,00

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: acceda fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice S.r.l. (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice S.r.l. (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 S.r.l., 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. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, all'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per



l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore 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 quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della 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 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 previsto 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:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Difformità urbanistico edilizie;
- Difformità Catastali;
- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
  - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - Eventuali Cause in corso;
  - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
  - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed 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 DL 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 e 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 di 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 di 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'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su 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 gli eventuali obblazioni 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'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR 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 e 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, per 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 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 S.r.l. in 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 di copia informatica al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente 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.



**Beni in Adria (RO)**  
Via Chiesa n. 28 – Adria, Loc. Ca' Emo (RO) - 45011

**Lotto: UNICO**

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. Immobili in Comune di: Adria (RO), Loc. Ca' Emo, Via Chiesa n. 28, quota 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato singolo con adiacente negozio con magazzino, bassocomodo ad uso ripostigli ed area cortiliva esclusiva.**

**Quota e tipologia del diritto** (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Adria (RO), S.U. CE,

- **Foglio 17, particella 121, sub. 1**, categoria A/5, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Cat. 161 mq, Rendita Catastale € 151,84, Via Chiesa 28, Piano T-1, VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 17, particella 121, sub. 2**, categoria C/1, classe 3, consistenza 88 mq, Sup. Cat. 106 mq, Rendita Catastale € 472,66, Via Chiesa 28, Piano T, VARIAZIONE del 25/02/2016 Pratica n. RO0011138 in atti dal 25/02/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 2983.1/2016);

Intestazione:

- bene comune non censibile,

identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Adria (RO), S. U. CE,

- **Foglio 17, particella 121, sub. 3**, categoria -, classe -, consistenza -, Sup. Cat. -, Rendita Catastale € -, Via Chiesa SNC, Partita A, Mod. 58, 171, VARIAZIONE toponomastica del 19/10/2016 pratica n. RO0048576 in atti dal 19/10/2016 Variazione di toponomastica (n. 9162.1/2016);

Intestazione:

- [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Adria (RO), Sez. Ca' Emo,

- **Foglio 17, particella 62**, qualità seminativo arbor., classe 01, superficie 380 mq, reddito dominicale € 4,22, reddito agrario € 2,36, Impianto meccanografico del 24/03/1977;

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Adria (RO), Sez. Ca' Emo,

- **Foglio 17, particella 121**, qualità Ente Urbano, superficie 630 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Variazione d'Ufficio del 24/06/1999 TM. 58650 16/10/92 (n. 47.1/1999).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze dell'intero bene in vendita (composto dal m.n. 62 e 121), secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Particelle 274, 157, 194, pubblica via, 110, 319, 317, 293.



Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

Dal confronto con le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) non risultano indicate nelle planimetrie tre finestre presenti sul prospetto est;
- 2) è stata demolita la tramezza di separazione di due ripostigli posti nel bassocomodo;
- 3) si riscontra l'ampliamento del w.c. presente nel locale deposito;
- 4) spostamento sulla stessa parete della porta tra l'ingresso ed il locale pranzo;
- 5) chiusura della porta di collegamento tra pranzo e soggiorno;
- 6) parziale crollo della muratura esterna della legnaia;
- 7) riscontrate altezze interne inferiori a quanto indicato in planimetria.

Per le difformità riscontrate non si è proceduto all'aggiornamento, in quanto le variazioni non incidono sul corretto classamento e consistenza delle unità immobiliari, così come indicato dalle Circolari 2 e 3 del 2010 dell'Agenzia del Territorio.

Si dichiara pertanto la NON conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **unità residenziale in fabbricato singolo con adiacente negozio con magazzino, bassocomodo ad uso ripostiglio ed area cortiliva esclusiva.**

Caratteristiche zona: periferica di Adria (RO), ricadente nella frazione di Ca' Emo.

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro della frazione dista 500m; il centro di Adria dista circa 9 chilometri.

Attrazioni paesaggistiche: questa piccola località è caratterizzata da paesaggi rurali incantevoli e da un'atmosfera tranquilla e rilassata. Le campagne circostanti offrono splendidi panorami, ideali per piacevoli passeggiate all'aria aperta. Il comune di Adria è rinomato per la sua produzione agricola, in particolare per le eccellenti coltivazioni di orticole.

Attrazioni storiche: Ca'Emo è una piccola frazione di Adria in provincia di Rovigo. Bovina era il nome dell'antica Ca'Emo, nome che trae la sua origine da Valle o lago dei Bovi, uno dei molti laghi disseminati nell'area compresa tra l'Adige e l'Adigetto. Nel XVI secolo ne esistevano tre: Triboli, Bovina e Cecco Frassinelle. Con l'arrivo dei Veneziani si attuarono imponenti opere di bonifica e nelle nuove aree strappate alle acque si insediarono alcuni nobili veneziani come le famiglie Tron, Emo, Labia e Zenobio. Furono gli Emo, da qui il nome, ad acquistare il territorio di Bovina, e non solo. Divenne parrocchia nel 1674 e Comune nel 1804 con l'avvento di Napoleone. Fu appunto verso la fine del XIX secolo che Ca' Emo superò in importanza la vicina Fasana, strappandole la sede municipale. Fu eretta a parrocchia nel 1952. Nel 1929 il Comune fu sciolto ed aggregato ad Adria. Sul piano artistico, da menzionare è la settecentesca Villa Emo-Cavallari, antica residenza di caccia e pesca, che s'erge nei pressi dell'Adigetto. Unici elementi di spicco sono le due rampe laterali della scalinata, le chiavi degli archi d'ingresso e i timpani delle finestre del primo piano. Merita un cenno la Chiesa intitolata a S. Maria del Monte Carmelo edificata nel 1902.

Principali collegamenti pubblici: la fermata del servizio extraurbano di autobus per raggiungere Rovigo e Adria dista circa 500 m.

Servizi offerti dalla zona: nel centro della frazione si possono non risultano negozi al dettaglio, ufficio postale, luoghi di aggregazione e di culto.

## 3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dagli Esecutati quali "dante causa", in data 9 ottobre 2025 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con risposta prot. n. --- del 30/10/2025, comunicava l'esito negativo della ricerca.



Alla data del sopralluogo (25/11/2025) l'immobile era occupato da beni de [REDACTED]

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 15/05/2026 (Allegato n. 02A), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

non ne risultano dalla documentazione in atti;

*Atti di asservimento urbanistico:*

non ne risultano dalla documentazione in atti.

*Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti.

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

*Iscrizioni:*

**1** - Ipoteca volontaria a favore di **Banca Antonveneta S.p.a.** a carico di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto Rep. n. 44473/20159 del Dott. Livio Penzo in data 26.03.2012, iscritta a Rovigo in data 29.03.2012 ai nn. R.G. 2312, R.P. 356.

Ipoteca: € 50.000,00; Capitale: € 100.000,00.

Si riferisce che nel contratto di mutuo della presente ipoteca, l'iscrizione è posta a carico della "quota di 1/2 ciascuno (dei comproprietari) in comunione dei beni e così complessivamente per l'intero"; detta ipoteca grava gli immobili posti in Comune di Adria distinti al Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 121, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, n. 121, 62.

**2** - Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo rep. 2547/2012 del 05.10.2012, iscritta a Rovigo in data 02.10.2014 ai nn. R.G. 5863, R.P. 880.

Ipoteca: € 45.000,00; Capitale: € 20.382,66.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 (da Relazione notarile) di proprietà degli immobili posti in Comune di Adria distinti al Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 121, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, n. 121, 62.

**3** - Ipoteca della Riscossione a favore di **Agenzia delle Entrate - riscossione** contro [REDACTED], derivante da atto Rep. n. 1314/9922 in data 13.04.2022, iscritta a Rovigo in data 14.04.2022 ai nn. R.G. 3073, R.P. 453.

Ipoteca: € 86.698,32; Capitale: € 43.349,16.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 (da Relazione notarile) di proprietà degli immobili posti in Comune di Adria distinti al Catasto Fabbricati, foglio 17, particella

*Pignoramenti:*

**1** - Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili per atto Unep presso Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1614/2015 in data 22.04.2015, trascritto a Rovigo in data 01/06/2015 ai nn. R.G. 4064, R.P. 2927 e successiva rettifica con annotamento trascritto in data 11.06.2015 ai nn. R.G. 4361, R.P. 3153.



Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 (da Relazione notarile) di proprietà degli immobili posti in Comune di Adria distinti al Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 121, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, n. 121, 62.

"Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Rovigo il 1 giugno 2015 al n. RG 4064 e RP 2927 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili".

**2 - Pignoramento** a favore di **AMCO-asset Management Company S.p.a.** contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili per atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1596 in data 28.06.2025, trascritto a Rovigo in data 17.07.2025 ai nn. R.G. 6246, R.P. 4621. Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Adria distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. CE, foglio 17, particella 121, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, distinti al catasto terreni del Comune di Adria, Censuario di Cà Emo n. 121 (E.U.) e 62.

*Altre trascrizioni:*

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

*Altre limitazioni d'uso:*

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

In data 15.05.2026 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 17.07.2025) e dell'aggiornamento svolto dallo scrivente in data 23.12.2025: a carico de [REDACTED] non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02A che aggiorna l'Allegato n. 02 già in atti.).

##### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non pertinente
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente
Millesimi di proprietà:	dato non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	si limitatamente al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non pertinente
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO
Note sulle servitù:	dato non conosciuto.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	Sull'area cortiliva sono presenti tre autovetture, tutt'ora targate ma in stato di abbandono, e all'interno dei locali sono presenti beni mobili di varia natura; detti



	beni, se ancora presenti al momento dell'aggiudicazione, dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'Aggiudicatario secondo legge.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED],  
proprietà per 1/2;

- [REDACTED], proprietà  
per 1/2, **sino al 21.09.2005**;

Si rileva l'accettazione di eredità dei [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] relativa alla successione del  
defunto [REDACTED] apertasi in data  
[REDACTED], trascritta a Rovigo in data 22/04/2026 ai nn. R.G. 3495, R.P. 2632;

Si rileva l'accettazione di eredità dei [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] relativa alla successione della  
defunta [REDACTED] apertasi in data [REDACTED],  
trascritta a Rovigo in data 23/04/2026 ai nn. R.G. 3539, R.P. 2664.

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]  
[REDACTED], Proprietà per 1/1;  
dal **21.09.2005** ad **08.07.2011** in forza di compravendita a rogito del Dr. Luigi Moruzzi,  
Notaio, Rep. n. 131996/25855 in data 21.09.2005, trascritta a Rovigo in data 18.10.2005 ai  
nn. R.G. 11371, R.P. 6241;

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/1;  
dal **08.07.2011** ad **OGGI** in forza di DECRETO trasferimento immobili del Tribunale di  
Rovigo del 08.07.2011 rep. N. 934/2011, trascritto a Rovigo in data 10.08.2011 ai nn. R.G.  
7791, R.P. 4919.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Adria, NON sono state reperite  
pratiche urbanistiche:

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali registrate in data  
23/10/1992, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) tre finestre presenti sul prospetto est non risultano indicate nelle planimetrie;
- 2) è stata demolita la tramezza di separazione di due ripostigli posti nel  
bassocomodo;
- 3) si riscontra l'ampliamento del w.c. presente nel locale deposito;
- 4) spostamento sulla stessa parete della porta tra l'ingresso ed il locale pranzo;
- 5) chiusura della porta di collegamento tra pranzo e soggiorno;
- 6) parziale crollo della muratura esterna della legnaia;
- 7) riscontrata al piano terra dell'abitazione un'altezza interna di m 2,63 in luogo dei  
m 3,00 indicati in planimetria.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla  
presentazione di una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) per la sanatoria  
delle difformità riscontrate che comporta il pagamento di una oblazione minima di €  
1.032.00. La regolarizzazione dovrà prevedere l'esecuzione delle opere necessarie per il



ripristino dell'altezza minima interna del piano terra, al fine di adeguarla all'altezza richiesta dalle norme igienico sanitarie pari a m 2,70; tali opere necessarie per la regolarizzazione dell'immobile resteranno a carico dell'Aggiudicatario. Inoltre resterà a carico dell'Aggiudicatario l'eventuale adeguamento delle finestre realizzate sul prospetto est, al fine di rispettare le caratteristiche di "luci", visto che le stesse si trovano su un prospetto posto alla distanza di circa un metro dalla proprietà confinante.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 1.032,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 2.500,00**; opere e smaltimenti: **€ 0,00**. I citati importi permangono in capo al solo Aggiudicatario anche se superiori a quanto indicato.

**Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	il Comune di Adria è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n.7675 del 28.12.1992, al quale sono state apportate successive varianti parziali approvate;
In forza della delibera:	<p>con la Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 08.7.2015 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Adria, ai sensi della L.R. n. 11/2004 e approvato con successivo Decreto del Presidente della Provincia di Rovigo, n. 34 del 26.4.2018, pubblicato sul BUR n. 27 del 27.7.2018 e divenuto efficace in data 11.8.2018;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 23.7.2021 è stata approvata la variante al P.A.T. di adeguamento alla Legge della Regione del Veneto 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";</li> <li>- con Delibera di Consiglio comunale n. 01 del 30.01.2023 è stato approvato il primo Piano degli Interventi del Comune di Adria;</li> <li>- con Delibera di Consiglio comunale n. 83 del 30.09.2024 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi del Comune di Adria;</li> <li>- con Delibera n. 4 del 12.02.2025 il Consiglio Comunale ha preso atto, ai sensi dell'art. 18, c. 1, della LR 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, del "Documento del Sindaco" relativo alla Variante n. 2 al Piano degli Interventi;</li> <li>- con Delibera n. 57 del 28/10/2025 è stata adottata la VARIANTE PARZIALE N. 2A AL PIANO INTERVENTI AI SENSI ART. 18 L.R. 11/2004;</li> <li>- con Delibera n. 58 del 28/10/2025 è stata adottata la VARIANTE PARZIALE N. 2B AL PIANO INTERVENTI AI SENSI ART. 18 L.R. 11/2004.</li> </ul>



Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica tratta dal sito del Comune di Adria, il mapp. 121 si trova in Zona residenziale B mentre il terreno mapp. 62 in zona agricola E.
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente nel sito istituzionale del Comune di Adria riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.  
Note sulla conformità urbanistica: conforme.

**Descrizione: quota 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato singolo con adiacente negozio con magazzino, bassocomodo ad uso ripostiglio ed area cortiliva esclusiva, di cui al punto A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **unità residenziale in fabbricato singolo con adiacente negozio con magazzino, bassocomodo ad uso ripostigli ed area cortiliva esclusiva.**

Il fabbricato che ospita le unità in vendita ha pianta regolare e si trova posizionato con il proprio lato est a circa un metro di distanza dal confine est di proprietà che risulta delimitato da una recinzione; il fronte sud si trova a circa 5,45 metri dalla recinzione posta sul fronte strada e dotata di cancello pedonale e carrabile, mentre il lato ovest si trova ad una distanza di circa 6,25 metri dal fabbricato confinante edificato a confine su tale lato.

Le unità sono dotate di un'area cortiliva esclusiva che si estende anche a nord del fabbricato dove l'area risulta incolta e interessata da erbe ed arbusti ad accrescimento spontaneo; l'area cortiliva ha accesso diretto dalla via pubblica.

L'unità residenziale in vendita si sviluppa sui piani terra e primo mentre il negozio con magazzino e l'attiguo bassocomodo è costituito dal solo piano terra.

L'edificio si presenta esternamente in scarse condizioni di manutenzione con intonaci deteriorati e loro parziale crollo, copertura a più falde, manto in tegole di laterizio e lattonerie in lamiera in cattive condizioni.

L'unità residenziale è costituita al piano terra da un vano ingresso che comprende il vano scala, un vano pranzo ed uno soggiorno entrambi accessibili dall'ingresso e sono presenti un cucinotto in collegamento con il locale soggiorno ed un disimpegno aventi altezza interna ridotta. Al piano primo si trovano due stanze da letto, due ripostigli di cui uno allestito come cucina ed un bagno; uno dei ripostigli ed il bagno hanno soffitto inclinato dotato di controsoffitto in materiale ligneo.

Sul soffitto del bagno ed in altri punti delle controsoffittature si notano la presenza di infiltrazioni d'acqua meteorica dalla copertura.

Le finiture sono di basso livello ed in pessime condizioni di manutenzione e sono costituite da porte interne in legno tamburato, infissi delle finestre in legno degradato senza vetrocamera, oscuri in legno in scarse condizioni e mancanti in alcune finestre, piastrelle di graniglia al piano terra e parquet flottante in laminato nelle stanze da letto del piano primo; i rivestimenti di cucina e bagno in piastrelle ceramiche monocromatiche di vecchio stampo. Gli impianti sono parte sottotraccia parte a vista e sono costituiti da impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento con termosifoni del quale non si è visionata la relativa caldaia; l'impianto termico risulta in disuso da diverso tempo.

In posizione nord del fabbricato è presente il bassocomodo in muratura con strutture lignee di copertura e manto in lastre ondulate che ospita due ripostigli ed un piccolo w.c. in disuso.

Il negozio, facente parte del più ampio fabbricato è composto da un ampio vano posto in posizione frontestrada con adiacenti depositi e cantina intercomunicanti ed una legnaia in pessime condizione della quale risultano crollate le pareti esterne; all'interno di uno dei depositi è presente un bagno di più recente costruzione. Il negozio, così come uno dei depositi risulta comunicante rispettivamente con l'ingresso ed il disimpegno dell'unità abitativa. Le finiture sono in pessime condizioni e gli impianti risultano fatiscenti. Il deposito di maggiori dimensioni, avente anche accesso diretto dall'area cortiliva ha copertura a due falde con travature lignee a vista e manto in lastre ondulate di cemento amianto; nel locale negozio sono presenti controsoffittature con evidenti segni di infiltrazioni d'acqua meteorica dalla copertura.

≈



Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

<i>Destinazione</i> <b>Unità residenziale con negozio</b>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale</i> <i>mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale</i> <i>mq</i>
ingresso	sup. lorda	19,05	1	19,05
pranzo	sup. lorda	16,69	1	16,69
soggiorno	sup. lorda	15,42	1	15,42
cucinetto	sup. lorda	14,74	1	14,74
disimpegno	sup. lorda	8,27	1	8,27
deposito	sup. lorda	24,26	0,5	12,13
negozio	sup. lorda	52,25	0,5	26,13
deposito	sup. lorda	55,14	0,5	27,57
bagno	sup. lorda	5,44	1	5,44
cantina	sup. lorda	15,51	0,25	3,88
legnaia	sup. lorda	13,34	0,25	3,34
ripostiglio	sup. lorda	23,44	0,25	5,86
ripostiglio	sup. lorda	9,4	0,25	2,35
p.p. ripostiglio	sup. lorda	11,63	1	11,63
p.p. bagno	sup. lorda	7,68	1	7,68
p.p. letto	sup. lorda	15,7	1	15,70
p.p. letto	sup. lorda	16,44	1	16,44
p.p. ripostiglio	sup. lorda	10,45	1	10,45
p.p. vano scala	sup. lorda	9,97	1	9,97
<b>Totale unità residenziale con negozio</b>		<b>344,82</b>		<b>232,73</b>

Area scoperta	sup. lorda	355,00	1	355,00
<b>Area scoperta</b>		<b>355,00</b>		<b>355,00</b>
Terreno agricolo	sup. lorda	380,00	1	380,00
<b>Area scoperta</b>		<b>380,00</b>		<b>380,00</b>

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

<i>Destinazione</i> <b>Unità residenziale con negozio</b>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale</i> <i>mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale</i> <i>mq</i>
ingresso	sup. netta	16,33	1	16,33
pranzo	sup. netta	13,85	1	13,85





Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> , coibentazione: non determinabile, condizioni: <b>da manutenzionare</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>piastrelle in graniglia</b> , condizioni: <b>da manutenzionare</b> ,
Rivestimento	ubicazione: <b>cottura e bagni</b> , materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> , condizioni: <b>da manutenzionare</b> , note: -

Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia ed a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: <b>metano di città</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>da acquedotto</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo, caldaia non visionata</b> , alimentazione: <b>gas metano</b> , rete di distribuzione: probabilmente <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b> ; note: -.
Nota sugli impianti:	gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti adeguamenti e messe a norma.

Costi per adeguamento impianti:**non determinabili.****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione vetustato" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

**- Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

Sono state reperite due transazioni immobiliari relativamente recenti e



vicine al bene staggito:

- a. Notaio G. Cocito, Rep. 21321 del 31.01.2025, trascritto a Rovigo nel 2025 al RG/RP 1328/937: questa è riferita ad una abitazione ai piani terra e primo con ripostiglio in corpo staccato ed area cortiliva, per una superficie totale catastale di mq 132 e bassocomodo di mq 82 ed area coperta e scoperta di mq 420; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 15.000;
- b. Notaio G. Morena, Rep. 25098 del 24.03.2023, trascritto a Rovigo nel 2023 al RG/RP 2597/1958: questa è riferita ad una porzione di fabbricato su due livelli ed terreno pertinenziale, per una superficie totale catastale di mq 49 ed area scoperta di mq 65; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 9.990;

- Giudizio sui comparabili: i comparabili reperiti, sono stati ritenuti idonei per la stima in oggetto in quanto della medesima epoca di costruzione, condizioni di manutenzione e situati nelle vicinanze; per tale motivo non si procede con il successivo metodo di stima (Metodo del Costo - di costruzione vetustato).
- Si ottiene con il metodo MCA il valore di €/mq 140,00 per la superficie lorda commerciale;
- L'area scoperta è stimata a €/mq 4,00;
- Il terreno agricolo è stimato a €/mq 2,00.

Stima: si rimanda all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima del bene staggito.

## 8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Unità abitativa con negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Unità residenziale con negozio	232,73	140,00	32.582,20
Area scoperta	355,00	4,00	1.420,00
Terreno agricolo (sup. catastale)	380,00	2,00	760,00
Valore complessivo intero			34.762,20

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 5.214,33
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 3.532,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 26.015,87</b> <b>Arrotondato a</b> <b>€ 26.000,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------



Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

- Allegato 1: Verbale di incarico
- Allegato 2 e 2A: Aggiornamento della relazione ipo-catastale
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica – non presente
- Allegato 7: Documentazione Fotografica
- Allegato 8: Atto di provenienza
- Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica
- Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche
- Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate
- Allegato 12: Dettaglio della stima
- Allegato 13: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)

Data generazione:  
15 maggio 2026

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

