

**Il presente elaborato peritale sostituisce in toto il precedente depositato in data 09/09/2025 per mero errore di battitura del numero di procedura in testa alla pagine**

## **Tribunale di Rovigo**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **TICINO SPV SRL**

contro: [REDACTED]

**N° Gen. Rep n. 55/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10 OTTOBRE 2025 ORE 10:15**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ROSSANA MARCADELLA**

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



## **LOTTO 3**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

## **QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'**

**DI IMMOBILE AL GREZZO CON TERRENO di mq.5069**

**IN VIA GORGHI civico 2796, CANDÀ (RO)**

**Esperto alla stima:** Ing. Fabio Rossi  
**Codice fiscale:** RSSFBA58H19C122I  
**Studio in:** Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 367074 - 338 2722664  
**Email:** ing.rossi.fabio@libero.it  
**Pec:** rossi.fabio@ingpec.eu



1. **Lotto: 3**

Porzione di fabbricato allo stato grezzo con terreno di catastali mq.5069, ex fabbricato rurale ad uso magazzino in pessimo stato di manutenzione ed in corso di ristrutturazione a fini conservativi, già adibito a stalla il tutto dislocato in Comune di Canda in zona periferica rispetto al paese.

**Identificazione catastale del corpo A e B :**

Intestazione:

- [REDACTED] **Proprieta' 1000/1000**

**Corpo: A**

Categoria: fabbricato in corso di definizione F3

Catasto FABBRICATI

Comune di CANDÀ

**Foglio 1 mappale 154**

Categoria F/3, Indirizzo: VIA GORGHI n. 2796 Piano T

**Corpo: B**

Categoria: ente urbano

Catasto TERRENI

Comune di CANDÀ

**Foglio 1 mappale 154 ENTE URBANO** di mq. 810**Identificazione catastale del corpo C :**

Intestazione:

- [REDACTED] **Proprieta' 1/1**

**Corpo: C**

Categoria: terreno

Catasto TERRENI

Comune di CANDÀ

**Foglio 1 mappale 42** Qualità seminativo cl 01 superficie mq.1140 RD 11,30 RA. 6,18

Catasto TERRENI

Comune di CANDÀ

**Foglio 1 mappale 152** Qualità seminativo cl 02 superficie mq.3929 RD 31,88 RA. 19,28**Confini per tutto il lotto**

nord mappale 52, est mappale 72, sud mappali 172 e13, ovest mappali 13-152 e via Gorghi

2. **Stato di possesso: LIBERO**

Come da sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, l'immobile risulta allo stato grezzo in cui sono state completate le opere strutturali principali, come fondazioni, murature portanti, solai e tetto, ma mancano le finiture interne ed esterne.



Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare 55/2025, Tribunale di Rovigo**

In riferimento alla Vs richiesta del 09/06/2025 acquisita con protocollo PEC n. 40498 relativa all'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, nei confronti di

[REDACTED]

si comunica che sugli immobili da Voi richiesti non risultano in essere né comodati né contratti di locazione.

**3. Prezzo di valutazione della quota di piena proprietà**

Porzione di fabbricato allo stato grezzo con terreno di catastali mq.5069, ex fabbricato rurale ad uso magazzino in pessimo stato di manutenzione ed in corso di ristrutturazione a fini conservativi, già adibito a stalla.

Il tutto in comune di Canda in zona periferica rispetto al paese.

**Lotto: 3**

**Valore complessivo intero: € 25.366,68**

**Valore che si arrotonda ad euro: € 25.000,00**



**TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

**ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da IVG-Rovigo (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personali. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di IVG Rovigo, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato “.avi”, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redige gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 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 e 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 d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
  - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
  - Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla IVG Rovigo il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.
5. **INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.
6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunicata 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.



I.V.G.

DI ROVIGO



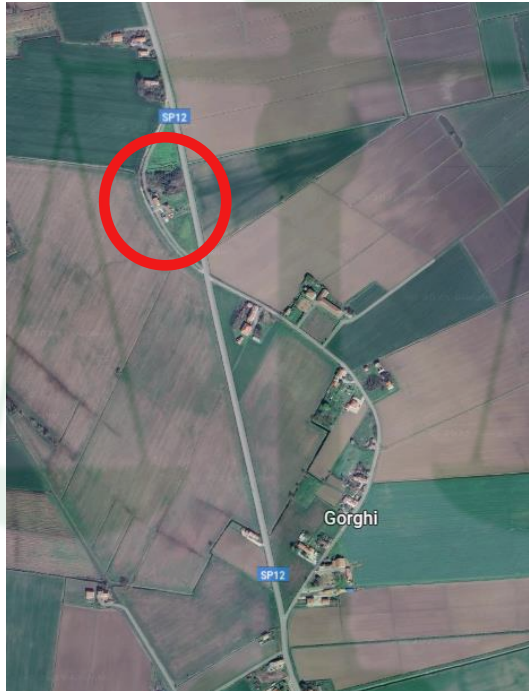
Beni in CANDÀ  
Via GORGHI civico 2796

## Lotto: 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Porzione di fabbricato allo stato grezzo con terreno di catastali mq.5069, ex fabbricato rurale ad uso magazzino in pessimo stato di manutenzione ed in corso di ristrutturazione a fini conservativi, già adibito a stalla il tutto dislocato in Comune di Candà in zona periferica rispetto al paese.

Estratto da google maps riprodotto non in scala



Estratto da stimatrix dell'A.D.E. riprodotto non in scala



### Identificativo corpo: A

Fabbricato al grezzo in Via GORGHI 2796, Canda

Quota e tipologia del diritto

**PIENA Proprieta' per 1/1**

Identificazione catastale:

Intestazione:

- [REDACTED] **Proprieta' 1000/1000**

Catasto FABBRICATI

Comune di CANDÀ

**Foglio 1 mappale 154**

Categoria F/3, Indirizzo: VIA GORGHI n. 2796 Piano T

Derivante da:

VARIAZIONE del 14/06/2012 Pratica n. RO0076080 in atti dal 14/06/2012 VERIFICA STATO

ATTUALE U.I. (n. 3994.1/2012)

### Identificativo corpo: B

Fabbricato al grezzo in Via GORGHI 2796, Canda

Categoria: ente urbano

Catasto TERRENI

Comune di CANDÀ

**Foglio 1 mappale 154 ENTE URBANO** di mq. 810

### Identificativo corpo: C

Terreno di mq.5069 in via GORGHI 2796, Canda

Quota e tipologia del diritto

**PIENA Proprieta' per 1/1**

Intestazione:

- [REDACTED]  
**Proprieta' 1/1**

Catasto TERRENI

Comune di CANDÀ

**Foglio 1 mappale 42** Qualità seminativo cl 01 superficie mq.1140 RD 11,30 RA. 6,18

Derivante da:

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/12/1995 in atti dal 11/02/1997 COME DA MODELLO 26 (n. 1847.1/1990)

Catasto TERRENI

Comune di CANDÀ

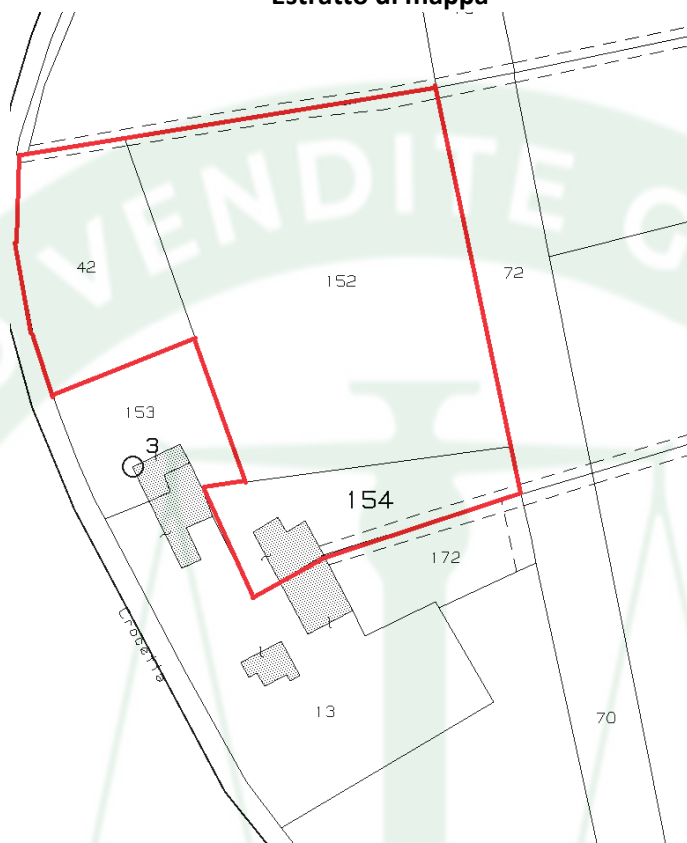
**Foglio 1 mappale 152** Qualità seminativo cl 02 superficie mq.3929 RD 31,88 RA. 19,28

Derivante da:

FRAZIONAMENTO del 09/04/2008 Pratica n. RO0040012 in atti dal 09/04/2008 (n. 40012.1/2008)



## Estratto di mappa



**Conformità catastale:** necessario nuovo accatastamento di variazione e ultimazione lavori

L'immobile in oggetto NON risulta correttamente rappresentato in Catasto, allo stato attuale il perimetro dello stesso risulta mancante di una parte di fabbricato.

Si presenta allo stato grezzo ed accatastato al catasto fabbricati come fabbricato in corso di costruzione. Non sono presenti planimetrie catastali a supporto della dimensione del fabbricato medesimo.

Alla fine dei lavori sarà necessario nuovo accatastamento di variazione sia al catasto terreni che al catasto fabbricati con ultimazione lavori e definizione della categoria catastale e della rendita.

Per quanto riguarda il terreno, lo stesso trova sostanzialmente riscontro con la mappa catastale, saranno eventualmente da verificare i confini catastali in contraddittorio con le parti confinanti a cura e spese del futuro acquirente.

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

Porzione di fabbricato allo stato grezzo con terreno di catastali mq.5069, ex fabbricato rurale ad uso magazzino in pessimo stato di manutenzione ed in corso di ristrutturazione a fini conservativi, già adibito a stalla il tutto in Comune di Canda in zona periferica rispetto al paese.

Zona centrale servita da servizi di urbanizzazione primaria.

Zone urbanistiche residenziali, periferiche rispetto al centro del paese di Canda.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Stato di possesso:**



Come da sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, l'immobile risulta allo stato grezzo in cui sono state completate le opere strutturali principali, come fondazioni, murature portanti, solai e tetto, ma mancano le finiture interne ed esterne. Ex fabbricato rurale ad uso magazzino in pessimo stato di manutenzione ed in corso di ristrutturazione a fini conservativi, già adibito a stalla.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare 55/2025, Tribunale di Rovigo**

In riferimento alla Vs richiesta del 09/06/2025 acquisita con protocollo PEC n. 40498 relativa all'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, nei confronti di

[REDACTED]

si comunica che sugli immobili da Voi richiesti non risultano in essere né comodati né contratti di locazione.

#### **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:**

non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **06/08/2025** limitata alla Conservatoria di ROVIGO e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

###### **4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Come da relazione notarile Notaio Maria Landolfo allegata al fascicolo del Tribunale non rilevate

###### **4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Come da relazione notarile Notaio Maria Landolfo allegata al fascicolo del Tribunale non rilevate

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

*Gravami iscritti e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Rovigo*

###### **4.2.1 Iscrizioni**



- **ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2010 - Registro Particolare 797 Registro Generale 3897** Pubblico ufficiale PALADINI ALESSIO Repertorio 139/123 del 16/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a favore ROVIGOBANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'COOPERATIVA Sede ROVIGO (RO) *Codice fiscale* 01088920291 contro [REDACTED]

[REDACTED] e TERZO DATORE DI IPOTECA [REDACTED]

*Capitale* € 70.000,00 - *Totale* € 140.000,00

colpisce lotto 3

- **ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2013 - Registro Particolare 776 Registro Generale 5491** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1430 del 09/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA (RM) *Codice fiscale* 00348170101 contro [REDACTED]

*Capitale* € 56.095,47 - *Totale* € 67.000,00

colpisce lotto 3

- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2013 - Registro Particolare 1141 Registro Generale 7801** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1430 del 09/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA (RM) *Codice fiscale* 00348170101 contro [REDACTED]

*Capitale* € 56.095,47 - *Totale* € 67.000,00

Colpisce lotto 1, 2 e 3

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2013 - Registro Particolare 5376 Registro Generale 8011** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2489 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. Sede ROVIGO (RO) *Codice fiscale* 01088920291 contro [REDACTED]

colpisce lotto 3

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2022 - Registro Particolare 3806 Registro Generale 5257** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1231 del 12/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. Sede MILANO (MI) *Codice fiscale* 11386170960 contro [REDACTED]

colpisce lotto 3

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2025 - Registro Particolare 2877 Registro Generale 3977** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO - UNEP Repertorio 586 del 17/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore IFIS NPL INVESTING SPA Sede MESTRE (VE) *Codice fiscale* 04494710272 contro [REDACTED]



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **06/08/2025**

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

Trattasi di fabbricato al grezzo da ultimare e terreni incolti

**6. PRECEDENTI e ATTUALI PROPRIETARI ante ventennio:**

come rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e da visure ipotecarie al 06/08/2025

**PROVENIENZA IMMOBILIARE CORPO A E B**

ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED]

**Proprieta' 1000/1000**

Atto del 16/04/2010 Pubblico ufficiale PALADINI ALESSIO Sede MINERBE (VR) Repertorio n. 138 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2415.1/2010 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 27/04/2010

[REDACTED]

[REDACTED] pervenuta per acquisto fattone dal [REDACTED] giusta atto di vendita in data 20 dicembre 2002, Repertorio n.ro 30611, a rogito del Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), registrato a Badia Polesine (RO) il 30 dicembre 2002 al n.ro 1118 Serie 1V, e trascritto a Rovigo (RO) in data 2 gennaio 2003 ai n.ri 2 R.G. e 2 R.P.

Al suddetto [REDACTED] il tutto era pervenuto per acquisto fattone giusta atto di vendita in data 2 dicembre 1994, Repertorio n.ro 10615, a rogito del Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO), registrato a Badia Polesine (RO) in data 14 dicembre 1994 al n.ro 715, e trascritto a Rovigo (RO) in data 14 dicembre 1994 ai n.ri 8516 R.G. e 6080 R.P.

**PROVENIENZA IMMOBILIARE CORPO C:**

ATTUALE PROPRIETARIO (OLTRE VENTENNIO)

[REDACTED]

Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale DORO SIMONETTA Sede LENDINARA (RO) Repertorio n. 30611 – COMPRAVENDITA, TRASCRIZIONE del 02/01/2003 - Registro Particolare 2 Registro Generale 2

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

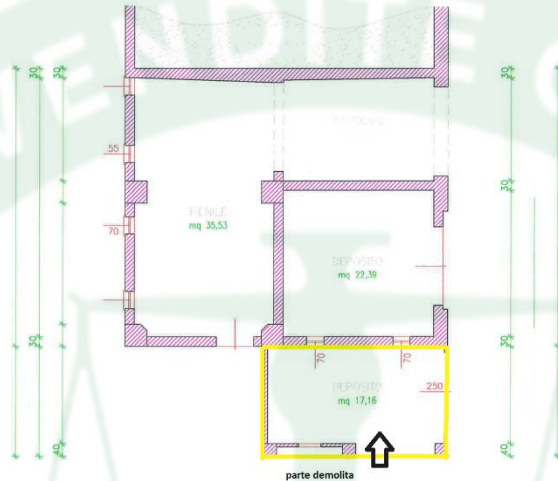
Dalla ricerche effettuate presso il preposto ufficio tecnico di Canda, lo stesso ufficio tecnico ha individuato le pratiche sotto-riportate:

- che le opere relative alla costruzione del fabbricato in contratto, nella sua originaria consistenza (ex fabbricato rurale adibito a stalla) sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;
- DIA Prot. n. 1506 del 08/05/1997 per manutenzione straordinaria del tetto del fabbricato rurale;
- DIA Prot. n. 3740 del 19/09/2005 per manutenzione straordinaria del fabbricato rurale;



**7.1 Conformità edilizia:**

Dall'analisi dei documenti prodotti dal U.T.Com.le, dagli elaborati grafici rilasciati dal comune l'immobile in oggetto non risulta correttamente rappresentato, risulta demolita un'appendice dislocata in corrispondenza della parte frontale.



Trattandosi di fabbricato al grezzo per ultimarlo e renderlo abitabile ed agibile sarà necessario ripresentare una nuova pratica presso l'ufficio tecnico comunale comprensiva delle variazioni di superficie e volume riscontrate nel corso del sopralluogo. Sarà necessario da parte del futuro acquirente interfacciarsi con il preposto ufficio per la definizione della tipologia della pratica da presentare.

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di diverse pratiche non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alle eventuali variazioni di bene in oggetto/ sanabilità/regolarizzazione che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

La parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;

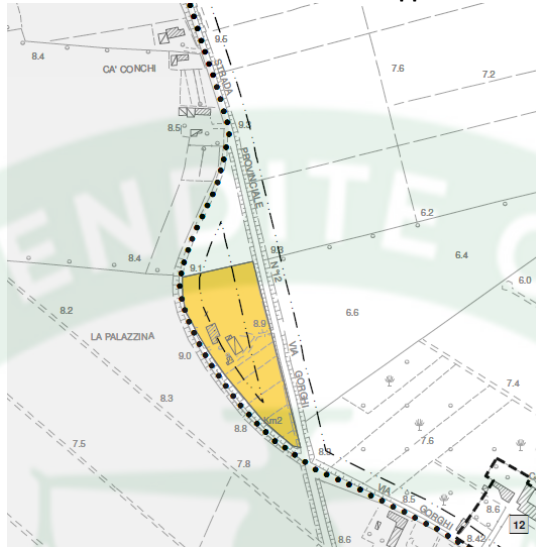
**7.1 PRG: come da indicazioni del preposto U.T. Com.le**

 <b>P.I. VARIANTE 3 COMUNE DI CANDÀ</b>	
ELABORATO 01  scala 1:5.000	Variante al Piano degli Interventi Piano Regolatore Comunale L.R. n.11/2004  <b>ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO</b>



N.R.A. - Nuclei residenziali in ambito agricolo (art. 32 N.T.O.)





	<b>P.I. 2017</b>	<b>COMUNE DI CANDÀ</b>
ELABORATO 04	Variante al Piano degli Interventi Piano Regolatore Comunale L.R. n.11/2004	
scala 1:5.000	<b>VINCOLI E TUTELE</b> Elaborato adeguato alla Delibera di Consiglio n. 23 del 19.06.2017	



Descrizione: **corpi** di cui al punto **A e B**

Porzione di fabbricato allo stato grezzo con terreno di catastali mq.5069, ex fabbricato rurale ad uso magazzino in pessimo stato di manutenzione ed in corso di ristrutturazione a fini conservativi, già adibito a stalla. Mancano tutte le predisposizioni agli impianti, intonaci, sottofondi, serramenti.

Terreno tipologia agricola ma attualmente incolto e con sterpaglia.



Tabella superfici

		Mq. catastali	coeff	Mq. equivalenti
corpo A	Fabbricato grezzo	92	1	92
Corpo B	Terreno	5069	1	5069

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato che le opere relative alla costruzione del fabbricato nella sua originaria consistenza (ex fabbricato rurale adibito a stalla) sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 oggetto di lavori di ristrutturazione nel 2005 che ad oggi risulta mai ultimato e che gli ultimi lavori risalgono alla data di inizio ristrutturazione. Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica di Canda)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (scarse)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (scarse);
- la vetustà del fabbricato (ante 67);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (scarso);
- la superficie (immobile con superfici buone per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (magazzino.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (non esistenti);
- il grado delle finiture (al grezzo);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (inesistente);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassissima);

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, posizione e finiture al grezzo ritiene di applicare il valore sotto riportato, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

Non si sono rilevate compravendite in zona con la stessa tipologia del bene, trattandosi di fabbricato al grezzo solo muratura, solaio e tetto, mancano tutti i serramenti, gli impianti, gli intonaci, le finiture. Il terreno circostante risulta non coltivato ma con sterpaglie e alberature.

Pertanto il sottoscritto CTU ha ritenuto di valutare l'immobile tenendo conto anche delle tabelle OMI per magazzini (€ min 315 max 420) detraendo una percentuale del 50% per fabbricato al grezzo : si è ritenuto di valorizzare €/mq 250,00





**Valori OMI 2024/2**

Comune: CANDA  
Zona OMI: B1/Centrale/SEDE MUNICIPALE (VIA GUGLIELMO MARCONI) E FINITIME VIE

Prezzo (€/mq)    Reddito (€/mq x mese)  
Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	650	900
Box	Normale	340	435
Laboratori	Normale	370	470
Magazzini	Normale	315	420
Negozi	Normale	740	1.000
Uffici	Normale	740	950
Ville e villini	Normale	780	1.050

Per i terreni si è fatto riferimento al V.A.M. dell’Agenzia delle Entrate dove come valore per la zona di Canda Zona agrario n.1 per i terreni incolti sterile il valore Ha/€ è di 13.500,00

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblic  
n.1 del 06/07/2018 n.- del

**REGIONE AGRARIA N°: 1**  
POLESINE OCCIDENTALE  
Comuni di: BADIA POLESINE, BAGNOLO DI PO, BERGANTINO, CALTO, CANARO, CANDA, CASTELGUGLIELMO, CASTELMASSA, CASTELNUOVO BARIANO, CENESELLI, FICAROLO, FIESSO UMBERTIANO, GAIBA, GIACCIANO C BARUCHELLA, LENDINARA, MELARA, OCCHIOBELLO, PINCARA, SALARA, SAN BELLINO, STIENTA, TRECENTA

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO A MEDIA O BASSA DENSITA	38900,00			
FRUTTETO AD ALTA DENSITA	47400,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	16600,00			
INCOLTO STERILE	13500,00			
MACCHIA BOSCATI REGOLAMENTATA	37200,00			
ORTO A PIENO CAMPO	38600,00			
ORTO SPECIALIZZATO E VIVAIO	44500,00			
PIOPPETO	29900,00			
SEMINATIVO	37900,00			
TERRENO GOLENALE FERTILE E PIOPPETI GOLENALI	20700,00			
VIGNETO	37200,00			

		Mq. catastali	euro/mq	valore
corpo A	Fabbricato grezzo	92	250	23.000,00
Corpo B	Terreno	5069	1,35	6.843,15

**Per un valore complessivo pari ad euro 29.843,15**

La superficie riportata è stata ricavata dalle misure delle VISURE CATASTALI che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia del bene; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet



### 8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

Corpo: A - Categoria: magazzino al grezzo

Corpo: B – Categoria: terreno agricolo

**Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro 29.843,15**

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) **€ - 4.476,47**

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.366,68**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 25.000,00**

#### Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 06/08/2025
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 23/09/2025

L'esperto alla stima

**Ing. Fabio ROSSI**

*(documento firmato digitalmente)*

I.V.G.

DI ROVIGO

