

Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



contro:



n. Gen. Rep. **45/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2025, ore 11:15

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

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

file: 45_2025_lotto_unico_rev01



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**1. Dati Catastali****Bene:** Via Rubini 193 - Corbola (RO) - 45015**Lotto UNICO: quota 1/1 di proprietà di fabbricato residenziale accostato con fabbricato accessorio, area cortiliva e ampio scoperto. Il fabbricato residenziale è in corso di ristrutturazione.****Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:**Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà 1/1;

identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Corbola (RO),

- **Foglio 3, particella 436, sub. 1**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, VIA RUBINI n. 193, Piano T-1-2, Rendita Catastale € 185,92, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;- **Foglio 3, particella 436, sub. 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza 31mq, VIA RUBINI n. 193, Piano T, Rendita Catastale € 48,03, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Bene comune non censibile: CORTE AI SUB. 1 E 2 (non espressamente pignorato);

identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Corbola (RO),

- **Foglio 3, particella 436, sub. 3**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA RUBINI n. 193, Piano T, Rendita Catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 09/05/2014 Pratica n. RO0030617 in atti dal 09/05/2014 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4169.1/2014).Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (non espressamente pignorato);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Corbola (RO),

- **Foglio 3, particella 436**, qualità Ente Urbano, superficie 442 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 05/05/2014 Pratica n. RO0028892 in atti dal 05/05/2014 presentato il 05/05/2014 (n. 28892.1/2014).Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà 1/1;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Corbola (RO),

- **Foglio 3, particella 652**, qualità Seminativo, classe 1, superficie 240 mq, reddito dominicale € 2,02, reddito agrario € 1,30 derivante da Impianto meccanografico del 23/05/1977;- **Foglio 3, particella 658**, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie 299 mq, reddito dominicale € 2,52, reddito agrario € 1,62 derivante da Impianto meccanografico del 23/05/1977;- **Foglio 3, particella 755**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 282 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,07 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/1985 in atti dal 09/03/1992 (n.2427.1/1985);- **Foglio 3, particella 1052**, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie 321 mq, reddito dominicale € 2,70, reddito agrario € 1,74 derivante da Impianto meccanografico del 23/05/1977.

2. Stato di possesso

Bene: Via Rubini 193 - Corbola (RO) - 45015

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rubini 193 - Corbola (RO) - 45015

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si limitatamente al p.t..

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rubini 193 - Corbola (RO) - 45015

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per azioni

5. Comproprietari

Bene: Via Rubini 193 - Corbola (RO) - 45015

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari: nessuno.

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rubini 193 - Corbola (RO) - 45015

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si.

7. Prezzo

Bene: Via Rubini 193 - Corbola (RO) - 45015

Lotto: UNICO;

PREZZO: € 26.300,00

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 inadeguati. 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 personali. 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 oblazioni 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 precedente; 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 precedente 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 precedente, 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 precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabilitato, 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 **Corbola (RO)**
Via Rubini 193

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: Corbola (RO), Via Rubini 193, quota 1/1 di proprietà di fabbricato residenziale accostato con fabbricato accessorio, area cortiliva e ampio scoperto. Il fabbricato residenziale è in corso di ristrutturazione.

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] Proprietà 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Corbola (RO),

- **Foglio 3, particella 436, sub. 1**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, VIA RUBINI n. 193, Piano T-1-2, Rendita Catastale € 185,92, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 3, particella 436, sub. 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza 31mq, VIA RUBINI n. 193, Piano T, Rendita Catastale € 48,03, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Bene comune non censibile: CORTE AI SUB. 1 E 2 (non espressamente pignorato);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Corbola (RO),

- **Foglio 3, particella 436, sub. 3**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA RUBINI n. 193, Piano T, Rendita Catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 09/05/2014 Pratica n. RO0030617 in atti dal 09/05/2014 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4169.1/2014).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (non espressamente pignorato);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Corbola (RO),

- **Foglio 3, particella 436**, qualità Ente Urbano, superficie 442 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 05/05/2014 Pratica n. RO0028892 in atti dal 05/05/2014 presentato il 05/05/2014 (n. 28892.1/2014).

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Corbola (RO),

- **Foglio 3, particella 652**, qualità Seminativo, classe 1, superficie 240 mq, reddito dominicale € 2,02, reddito agrario € 1,30 derivante da Impianto meccanografico del 23/05/1977;

- **Foglio 3, particella 658**, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie 299 mq, reddito dominicale € 2,52, reddito agrario € 1,62 derivante da Impianto meccanografico del 23/05/1977;

- **Foglio 3, particella 755**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 282 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,07 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/1985 in atti dal 09/03/1992 (n.2427.1/1985);

- **Foglio 3, particella 1052**, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie 321 mq, reddito dominicale € 2,70, reddito agrario € 1,74 derivante da Impianto meccanografico del 23/05/1977.



Coerenze: di seguito si indicano le coerenze della particella sulla quale risulta edificato il fabbricato, secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Via Rubini, particelle 438, 658, 1052, 652 e 750.

Le particelle che compongono l'ampio scoperto confinano, secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Particelle 752, 750, 436, 438, 754, 1677, 1678, 1679, 463, 464 e 653.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Presenza di un garage prefabbricato in lamiera, con parte della copertura danneggiata, posto sull'area scoperta;
- 2) Demolizione di una piccola porzione del fabbricato accessorio.

Per le difformità riscontrate non si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto il garage di cui al punto 1 risulta amovibile e quindi dovrà essere rimosso a cura e spese dell'Aggiudicatario (se ancora presente all'aggiudicazione), mentre la demolizione del fabbricato di cui al punto 2 deve rientrare in un più ampio intervento di ristrutturazione in corso di esecuzione (senza autorizzazioni) il cui aggiornamento catastale dovrà essere eseguito a seguito della definizione degli effettivi interventi urbanisticamente regolari.

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

- 1) Modifiche interne all'unità abitativa con demolizione della tramezzatura di separazione tra l'ingresso ed il soggiorno e tra il disimpegno ed il ripostiglio del piano primo;
- 2) Modifiche interne ad uno dei locali di deposito con realizzazione di un bagno e la creazione di un vano ingresso oltre a modifiche formetriche delle finestre e la demolizione della piccola appendice di fabbricato posta sul lato sud.

Per le difformità riscontrate non si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto le opere rientrano in un più ampio intervento di ristrutturazione in corso di esecuzione (senza autorizzazioni) il cui aggiornamento catastale dovrà essere eseguito a seguito della definizione degli effettivi interventi urbanisticamente regolari.

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 fabbricato residenziale accostato con fabbricato accessorio, area cortiliva e ampio scoperto. Il fabbricato residenziale è in corso di ristrutturazione.**

Caratteristiche zona: semicentrale di Corbola (RO).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: il centro comunale di Corbola dista 300 metri, il Comune di Ariano nel Polesine dista circa 5 chilometri mentre il comune di Adria ne dista circa 12.

Attrazioni paesaggistiche: fa parte del territorio comunale un'ampia zona golenale del fiume Po di indubbia valenza paesaggistica e rientrante nella ReteNatura2000 dell'Unione Europea.

Attrazioni storiche: Corbola possiede una bella Chiesa voluta da Monsignor Alessandro Bregola, parroco del luogo, degli anni '20-'30-'40. Poco lontano il Campanile della vecchia Chiesa e nell'omonima via si trova Villa Pampanini appartenuta al celebre soprano Rossella Pampanini.

Principali collegamenti pubblici: la fermata del servizio extraurbano di autobus dista circa 300 metri; la strada regionale che collega Ariano nel Polesine con Adria dista circa 1 chilometro, la strada Statale Romea dista circa 12 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di 2500 abitanti: scuola materna ed elementare, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, centri di



aggregazione, luoghi di culto, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dall'Esecutato quale "dante causa", in data 17 giugno 2025 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, prot. n. 43214 del 18/06/2025 (riportata in Allegato n. 11), che con risposta prot. n. 44857 del 24/06/2025, comunicava l'esito negativo della ricerca. Alla data del sopralluogo (01/09/2025) gli immobili erano liberi.

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 10/09/2025 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Chioggia, 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; nell'atto di provenienza del 29/09/2015, l'Esecutato dichiarava di essere celibe.

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 Popolare di Vicenza Soc. Coop. per azioni** contro ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto Rep. n. 11040/8591 del Dott. Maria Chiara Guzzon in data 29/09/2015, iscritta a Chioggia in data 08/10/2015 ai nn. R.G. 4597, R.P. 719. Ipoteca: € 120.000,00; Capitale: € 60.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Corbola distinti al Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 436 sub. 1, 2, 3 e degli immobili censiti al Catasto Terreni, foglio 3 particelle 436, 652, 1052, 658 e 755.

Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████, derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 684/2025 in data 17/03/2025, trascritto a Chioggia in data 25/03/2025 ai nn. R.G. 1583, R.P. 1238.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Corbola distinti al Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 436 sub. 1, 2, e degli immobili censiti al Catasto Terreni, foglio 3 particelle 652, 658, 755 e 1052.

Altre trascrizioni:

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

Altre limitazioni d'uso:

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

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:



In data 10/09/2025 presso la Conservatoria di Chioggia si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 14/04/2025): a carico dell'Esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

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 conosciuto
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:	Sono visibili sull'area scoperta una servitù di elettrodotto costituita da pali di sostegno di linea aerea e una servitù di sgrondo costituita dalla presenza di una scolina.
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:	La porzione residenziale non è immediatamente abitabile e necessita di opere di ristrutturazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (dalla Relazione notarile in atti):

Quanto alle particelle 658 e 755

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per 1/2;
- [REDACTED], proprietà per 1/2;

dal **20/05/1985** al **29/09/2015** in forza di atto a rogito del Dr. Lino Pavan, Notaio in Adria, Rep. n. 35.541 in data 20/05/1985, trascritto a Chioggia in data 01/06/1985 ai nn. R.G. 1834, R.P. 1479.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

dal **29/09/2015** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Maria Chiara Guzzon, Notaio in Adria, Rep. n. 11039/8590 in data 29/09/2015, trascritto a Chioggia in data 08/10/2015 ai nn. R.G. 4596, R.P. 3190.

Quanto alle particelle 436, 652 e 1052

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per 1/2;
- [REDACTED], proprietà per 1/2;

dal **02/01/1980** al **29/09/2015** in forza di atto a rogito del Dr. Lino Pavan, Notaio in Adria,



Rep. n. 31.820 in data 02/01/1980, trascritto a Chioggia in data 19/01/1980 ai nn. R.G. 263, R.P. 220.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;
dal **29/09/2015** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Maria Chiara Guzzon, Notaio in Adria, Rep. n. 11039/8590 in data 29/09/2015, trascritto a Chioggia in data 08/10/2015 ai nn. R.G. 4596, R.P. 3190.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Corbola, sono state reperite le seguenti pratiche urbanistiche:

Identificativo: 10/1980

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica.
Per lavori: costruzione di una scala esterna e modifiche interne ad un fabbricato ad uso abitazione.
Concessione n. 133 rilasciata in data 02/06/1980 prot. n. 735, Pratica edilizia n. 10.

Identificativo: 06/2014

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso di Costruire in sanatoria.
Per lavori: sistemazione di fabbricato ad uso deposito.
Richiesta in data 18/04/2013 prot. n. 2483, rilasciato in data 14/05/2014 prot. n. 3096.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, si riscontrano le seguenti difformità:
quanto all'unità abitativa:

- 1) Difformità dimensionali entro le tolleranze dettate dall'art. 34 bis del DPR 380/01;
- 2) Tamponamento perimetrale della scala esterna a formare un volume chiuso;
- 3) Rilevate altezze interne (ml da 2,52 a 2,63) non conformi alle altezze minime prescritte dalle norme igienico sanitarie per i locali abitativi (DM 05/07/1975);
- 4) Demolizione della tramezza tra ingresso e soggiorno;
- 5) Installazione al piano primo di una scala a chiocciola per l'accesso alla soffitta con riduzione dell'originaria stanza da letto oggi adibita a ripostiglio;
- 6) Ristrutturazione interna in corso di esecuzione con demolizione dell'impiantistica di bagno e (vano) cottura e rimozione di parte degli intonaci interni.

Quanto al fabbricato accessorio:

- 7) Separazione interna di uno dei locali deposito con realizzazione di vano ingresso e bagno;
- 8) Modifiche forometriche con tamponamento interno di una finestra nel locale deposito e la realizzazione di una nuova forometria esterna nel locale bagno;
- 9) Demolizione dell'appendice sud del fabbricato adibita a piccolo locale di deposito.

Si riscontra inoltre al momento del sopralluogo la presenza di un garage prefabbricato in lamiera zincata con parti danneggiate, posato sull'area cortiliva, che dovrà essere rimosso e smaltito a cura e spese dell'Aggiudicatario se ancora presente al momento del trasferimento.

La difformità indicata al punto 1 non costituisce abuso.

La difformità indicata al punto 2, vista la mancanza delle distanze tra fabbricati e visto il vincolo paesaggistico, non risulta sanabile e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi allo stato autorizzato nel 1980 ripristinando la scala esterna a sbalzo senza tamponamenti; **ne consegue che il piano terra dell'abitazione, a seguito del ripristino, sarà collegato al piano primo solamente tramite una scala esterna coperta ma non chiusa.**

Per la difformità indicata al punto 3 le altezze interne dei locali abitabili dovranno essere



adeguate all'altezza minima di ml 2,70.

Per le difformità indicate ai punti da 4 e 6 l'Aggiudicatario dovrà presentare un progetto di ristrutturazione per la realizzazione di opportune opere interne (in corso di esecuzione) per il ripristino dell'utilizzo abitativo dell'unità immobiliare che prevedano la realizzazione di un nuovo servizio igienico, di angolo cottura e di una scala interna per il collegamento con il piano primo prevedendo l'installazione dei necessari impianti tecnologici che consentano l'abitabilità dell'immobile; la presentazione della necessaria Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ad opere già iniziate comporterà il pagamento di una **sanzione pari ad € 334,00** oltre a diritti e spese tecniche quantificati in via indicativa in **€ 2.500,00**.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate ai punti da 7 a 9, l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) per la manutenzione straordinaria del fabbricato accessorio con opere interne e prospettiche a lavori eseguiti che comporta il pagamento di una **sanzione non inferiore ad € 1.032,00** oltre a diritti e spese tecniche quantificati in via indicativa in **€ 2.000,00**.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 1.366,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 4.500,00**; opere e smaltimenti: **a carico dell'Aggiudicatario € non quantificabili**. 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 Corbola è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato nella Conferenza dei Servizi in data 16.12.2014 e ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 319 del 31.03.2015. Con Delibera di Consiglio comunale n° 8 del 28/03/2017 è stata approvata la prima variante al Piano degli interventi in quanto il previgente PRG ha assunto gli effetti di PI, all'approvazione del PAT per le parti non in contrasto ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04. La variante 2 al Piano degli Interventi è stata approvata con deliberazione di C.C. 8 del 29.03.2017.
In forza della delibera:	La variante 3 al Piano degli Interventi è stata adottata con deliberazione di C.C. 7 del 31.03.2021.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica tratta dal sito del Comune di Corbola, la particella sulla quale sono edificati i fabbricati e la particella 652 ricade in zona B1 Residenziale semintensiva di completamento (art. 25 N.T.O.) mentre le altre particelle ricadono in Zona E1, Agricola di tutela ambientale e paesaggistica (art. 33 N.T.O.). Tutte le particelle ricadono all'interno del vincolo paesaggistica, art. 142, lett. c, D.Lgs. n. 42/2004 (art. 49 N.T.O.).

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Corbola riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.



Descrizione: **quota 1/1 di proprietà di fabbricato residenziale accostato con fabbricato accessorio, area cortiliva e ampio scoperto, di cui al punto A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di **proprietà di fabbricato residenziale accostato con fabbricato accessorio, area cortiliva e ampio scoperto**.

Il lotto in vendita è formato da due fabbricati entrambi accostati con il proprio lato est alle proprietà confinanti, uno adibito ad abitazione (oggi in corso di ristrutturazione) ed uno adibito a deposito.

I due immobili si trovano all'interno di un'area cortiliva in parte delimitata da recinzioni: più in particolare quello abitativo è situato più a nord, con prospetto quasi a ridosso della via pubblica, mentre il fabbricato accessorio è posto sul retro a circa ml 4,85 dal precedente.

Il fabbricato ad uso abitativo è realizzato in muratura di laterizio con due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, ha pianta rettangolare con copertura a due falde con manto in tegole e solai in latero cemento; sul prospetto ovest è addossata una scala esterna coperta e tamponata in muratura. Questo fabbricato risulta esternamente intonacato senza pitture ed internamente si notano lavori di ristrutturazione con evidenti opere di demolizione di tramezzature e di impianti interni con anche rimozione ed escavo dei pavimenti di bagno ed angolo cottura che risultano al grezzo privi di intonaci e finiture; nelle altre stanze che compongono l'unità sono presenti pavimentazioni in piastrelle di ceramica di stampo datato. Al piano terra oltre ai due locali sopra citati si trovano un vano soggiorno-ingresso privo della relativa tramezza di separazione ed un locale ripostiglio (con accesso dall'esterno) ricavato nel sottoscala. Al piano primo è presente un disimpegno, un ripostiglio ed una stanza da letto; nel disimpegno è installata una scala metallica a chiocciola per l'accesso al piano sottotetto dove si trova un unico vano mansardato.

Gli infissi delle finestre sono in legno in carente stato di manutenzione con vetro semplice dotate di oscuri ad ante in legno in pessime condizioni. In alcune finestre sono presenti telai in alluminio anodizzato. Gli impianti elettrico, idrico e del gas risultano parzialmente demoliti e non risulta installato un impianto di riscaldamento, al piano primo è presente un termoconvettore a gas in pessime condizioni.

Il fabbricato accessorio è realizzato in muratura con un solo piano fuori terra, copertura mono falda a bassa pendenza costituita da un pannello grecato coibentato. Risulta essere stato oggetto di una più recente manutenzione e si presenta con intonaci esterni pitturati ed infissi esterni dotati di telai in pvc; internamente è stato ricavato un bagno e sono stati posati pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche di grandi dimensioni; l'attuale disposizione interna è composta di un solo locale di deposito con vano ingresso e bagno; l'impianto elettrico, realizzato in parte con canalette esterne a vista, risulta parzialmente rimosso con asportazione di corpi illuminanti e quadri elettrici; internamente è presente un climatizzatore con unità esterna installata sul prospetto ovest.

Si precisa che per l'utilizzo dei fabbricati in vendita sarà necessaria l'esecuzione di una complessa ristrutturazione con la rimozione di opere difformi e la realizzazione di opere di adeguamento igienico sanitario a cura e spese dell'Aggiudicatario per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di agibilità e nulla osta allo scarico.

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

Destinazione Unità abitativa con accessorio	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
ingresso soggiorno	sup. lorda	19,5	1	19,50
cottura	sup. lorda	5,65	1	5,65
bagno	sup. lorda	7,98	1	7,98
vano scala	sup. lorda	16,8	1	16,80



ripostiglio sottoscala	sup. lorda	1,68	0	0,00
disimpegno p.1	sup. lorda	6,24	1	6,24
ripostiglio p.1	sup. lorda	7,41	1	7,41
letto p.1	sup. lorda	19,52	1	19,52
soffitta p.2	sup. lorda	33,81	0,25	8,45
locale di deposito	sup. lorda	22,45	0,5	11,23
ingresso accessorio	sup. lorda	4,75	0,5	2,38
bagno accessorio	sup. lorda	7,6	0,5	3,80
Totale unità		153,39		108,95

Destinazione Area scoperta	Parametro		sup. lorda totale mq
Area scoperta	Sup. catastale		1.507
			1.507,00

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

Destinazione Unità abitativa con accessorio	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
ingresso soggiorno	sup. netta	16,39	1	16,39
cottura	sup. netta	4,14	1	4,14
bagno	sup. netta	6,17	1	6,17
vano scala	sup. netta	10,8	1	10,80
ripostiglio sottoscala	sup. netta	0,89	0	0,00
disimpegno p.1	sup. netta	4,92	1	4,92
ripostiglio p.1	sup. netta	5,88	1	5,88
letto p.1	sup. netta	16,62	1	16,62
soffitta p.2	sup. netta	28,33	0,25	7,08
locale di deposito	sup. netta	19,84	0,5	9,92
ingresso accessorio	sup. netta	3,4	0,5	1,70
bagno accessorio	sup. netta	5,48	0,5	2,74
Totale unità		122,86		86,36

Caratteristiche descrittive: Unità abitativa

Caratteristiche strutturali non risulta in atti edilizi una Relazione di Collaudo Statico:

Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **latero cemento**, condizioni: **da**



ristrutturare
 Solai (di piano): tipologia: solai **in latero cemento**, condizioni:
apparentemente sufficienti
 Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni**, condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente**, materiale: legno e alluminio, protezione: **oscuri ad ante**, materiale protezione: legno, condizioni: **da ristrutturare**, note: -
 Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: legno, condizioni: **da ristrutturare**
 Manto di copertura materiale: -, coibentazione: non determinabile, condizioni: -
 Pavimentazione interna materiale: **piastrelle in ceramica**, condizioni: **da ristrutturare**,
 Rivestimento ubicazione: -, materiale: -, condizioni: -, note: -

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**
 Gas tipologia: sottotraccia; alimentazione: **metano di città**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**
 Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **da acquedotto**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**
 Termico tipologia: **autonomo, termoconvettore**, alimentazione: **gas**, rete di distribuzione: probabilmente -, diffusori: -, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**; 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. Morena, Rep. 28.077 del 26.01.2024, trascritto a Rovigo nel 2024 al RG/RP 572/427: questa è riferita ad una unità abitativa con garage, di due piani fuori terra per una superficie totale catastale di mq 101 e garage di mq 15 ed area coperta e scoperta di mq 470; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 57.000;
 - b. Notaio A. DominiJanni, Rep. 18.877 del 19.04.2024, trascritta a Rovigo nel 2024 al RG/RP 2363/1761: questa è riferita ad una abitazione in edificio bifamiliare di due piani fuori terra con garage e area scoperta per una superficie totale catastale di mq 90, e garage di mq 12, con area coperta e scoperta di mq 378; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 25.000;
- Giudizio sui comparabili: il primo comparabile reperito è stato ritenuto idoneo nella ragione del 30% perché riferito ad una abitazione singola libera su quattro lati e di più recente ristrutturazione; il secondo, anche se riferito ad una casa bifamiliare è stato ritenuto idoneo nella ragione del 70% per la stima in oggetto in quanto della medesima epoca di costruzione e stato di manutenzione; per tali motivi non si procede con il successivo metodo di stima (**Metodo del Costo - di costruzione vetustato**).
- Si ottiene con questo metodo, il valore di €/mq 152,54 per la superficie lorda commerciale del fabbricato;
- L'area scoperta è stimata in €/mq 4,00 per la parte priva di edificabilità residua (circa mq 997) ed in €/mq 34,00 per la superficie avente potenzialità edificatoria residua della zona B1 (stimata in mq 510).

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 garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Unità abitativa con accessorio	108,95	152,00	16.560,40
Area scoperta priva di capacità edificatoria	997,00	4,00	3.988,00
Area scoperta con capacità edificatoria residua	510,00	34,00	17.340,00
Valore complessivo intero			37.888,40

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%)	€ 5.683,26
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non	€ 0



coincide con la quota del valore:	
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):	€ 5.866,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.339,14
	Arrotondato a
	€ 26.300,00

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: 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:
24 settembre 2025

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



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 45/2025 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], con la presente

ATTESTA

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di Valutazione del **Lotto UNICO** alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i> [REDACTED]	<i>Presso</i> [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Debitore esecutato:</i> [REDACTED]		Via Pec: [REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i> I.V.G. Rovigo		Via Pec: ivgrovigosrl@legalmail.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: info.rovigo@edicomsrl.it

- 2) che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia magnetica degli Allegati al Custode Giudiziario;
3) che provvederà quanto prima e comunque entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., a depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo del Rapporto di Valutazione unitamente al fascicolo degli Allegati ed al CD.

Con osservanza.

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

