

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 225-2024

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

INTESA SAN PAOLO

Contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONE

CORREZIONE

Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



Beni immobili pignorati (lotto unico):

Comune di BORGO VENETO (PD)

Via Giacomo Matteotti, 9

Diritto venduto

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a ½ di [REDACTED]

Quota di piena proprietà pari a ½ di [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Con la presente integrazione, rispetto al precedente elaborato di stima, si corregge per pure errore di scrittura, le quota di proprietà dei beni immobili pignorati, appartenenti agli esecutati.

Pertanto in base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono identificati nel modo seguente:

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a 1/2 di [REDACTED]

Quota di piena proprietà pari a 1/2 di [REDACTED]

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Borgo Veneto (PD) San Fidenzio

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 11, part 1293, Sub.1, Cat. A/3, consistenza 8,5 vani

Foglio n. 11, part 1293, Sub.3, Cat. A-Appartamento,

Foglio n. 11, part 1350, Sub.2, Cat. A-Appartamento,

Foglio n. 11, part 1293, Sub.2, Cat. C/1, Negozi-Botteghe consistenza 38 mq

Foglio n. 11, part 1350, Sub.1, Cat. C/6, Autorimesse-Stalle-Scuderie-Rimesse consistenza 16 mq

Catasto Terreni:

Foglio n. 11, part 1293, Terreno 01 are 45 ca

Foglio n. 11, part 1350, Terreno 00 are 15 ca



In seguito ad una ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso, in base alle recenti visure catastali ed in base allo stato attuale, gli stessi immobili, ora sono censiti nel modo seguente:

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Borgo Veneto (PD) San Fidenzio

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 11, part 1293, Sub.4,

con graffata Foglio n. 11, part. n. 1350 sub. 3, Cat. C/1, consistenza 161 mq

Catasto Terreni:

Foglio n. 11, part 1293, Ente Urbano 01 are 45 ca

Foglio n. 11, part 1350, Ente Urbano 00 are 15 ca

Rovigo, il 22.09.2025

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo



TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 225-2024

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

INTESA SAN PAOLO

Contro

[REDACTED]

Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



Beni immobili pignorati (lotto unico):

Comune di BORGO VENETO (PD)

Via Giacomo Matteotti, 9

Diritto venduto

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a ½ di [REDACTED]

Quota di piena proprietà pari a ½ di [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

In base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono identificati nel modo seguente:

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Borgo Veneto (PD) San Fidenzio

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 11, part 1293, Sub.1, Cat. A/3, consistenza 8,5 vani

Foglio n. 11, part 1293, Sub.3, Cat. A-Appartamento,

Foglio n. 11, part 1350, Sub.2, Cat. A-Appartamento,

Foglio n. 11, part 1293, Sub.2, Cat. C/1, Negozi-Botteghe consistenza 38 mq

Foglio n. 11, part 1350, Sub.1, Cat. C/6, Autorimesse-Stalle-Scuderie-Rimesse consistenza 16 mq

Catasto Terreni:

Foglio n. 11, part 1293, Terreno 01 are 45 ca

Foglio n. 11, part 1350, Terreno 00 are 15 ca

In seguito ad una ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso, in base alle recenti visure catastali ed in base allo stato attuale, gli stessi immobili, ora sono censiti nel modo seguente:



Unità Negoziale n. 1:

Comune di Borgo Veneto (PD) San Fidenzio

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 11, part 1293, Sub.4,

con graffata Foglio n. 11, part. n. 1350 sub. 3, Cat. C/1, consistenza 161 mq

Catasto Terreni:

Foglio n. 11, part 1293, Ente Urbano 01 are 45 ca

Foglio n. 11, part 1350, Ente Urbano 00 are 15 ca

PREMESSA

In base alla documentazione esaminata risulta mancare una Accettazione Tacita della Eredità derivante dai precedenti passaggi di proprietà meglio descritta al paragrafo 6.

RELAZIONE

Il compendio immobiliare pignorato è sito nel Comune di Borgo Veneto (PD) Località Megliadino San Fidenzio in via G. Matteotti, 9 ed è costituito da un fabbricato principale che rappresenta un locale commerciale (censito come bar-tabaccheria con sale) sviluppato su due livelli, piano terra e primo con cortile esclusivo nel retro, oltre ad una porzione di fabbricato censito come locale magazzino al piano terra e locale soffitta al piano primo, il quale è staccato dal fabbricato principale ma si trova nel retro dello stesso.

Il locale commerciale oggetto di pignoramento-Fabbricato principale- è accostato da ambo i lati ad altre unità immobiliari, mentre sul fronte, si affaccia sullo slargo piazza del paese.

Sul retro vi è il suo cortile privato, ma questo è di passaggio promiscuo a favore di altre unità.

Per raggiungere il manufatto pignorato ad uso magazzino è invece necessario attraversare la particella di terreno appartenente a terzi e censita con n. 856.

Il bene immobile pignorato, ha accesso pedonale da via Matteotti, n. civ. 9 e sul fronte non vi è recinzione in quanto si affaccia sullo slargo -piazza principale della località e con acceso carraio da una stradina laterale di via Matteotti in curva con via Marconi la quale permette di raggiungere il retro del locale in cui si trova l'accesso al magazzino.

Lo scrivente stimatore, descrive l'immobile in base allo stato attuale, riscontrato durante il suo sopralluogo.

Il locale in oggetto risulta composta da;



-piano terra con: ingresso con superficie del locale adibita a bar-tabaccheria, disimpegno, retro-bar, dal quale, si accede al retro del locale ad un cortile esclusivo poi vi è un antibagno, 2 servizi, un ripostiglio sottoscala e scale per salire al piano primo;

-piano primo con: una grande sala con finestre e poggiolo comunicante con un'altra sala, ed una sala che si affaccia sul retro, oltre ad una serie di piccoli locali, adibiti a magazzino, spogliatoio, antibagno e bagno.

Infine sul retro della fabbricato principale, ma staccato dallo stesso, vi è una porzione di fabbricato censita al piano terra come magazzino e al piano primo censita come soffitta.

Il locale bar-tabaccheria, tra piano terra e piano primo compreso quindi solo il fabbricato principale ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 222.34 mq, mentre il magazzino tra piano terra e primo comprese le murature principali ha superficie di circa 43.36 mq.

L'altezza dei locali interni del fabbricato ma non del magazzino staccato dal fabbricato principale, variano da circa H= 2.99 mt, a 3.009 mt al piano terra e di circa H= 2.80

Il magazzino ha altezza di circa H.= 2.19 mt, mentre al piano primo ha copertura inclinata.

Durante il sopralluogo lo scrivente stimatore, ha rilevato che il compendio immobiliare, aveva le seguenti difformità-criticità:

A-nel retro dell'immobile vi è un passaggio promiscuo di altre unità di terzi, che attraversano il cortile esclusivo dell'immobile pignorato;

B-per accedere al magazzino staccato dal fabbricato principale necessario passare attraverso la particella di terreno di terzi censita con n. 856;

C-in alcuni servizi, mancano degli accessori sanitari;

D-alcune prese elettriche ed impianti idraulici risultano scoperte o non complete;

E-manca il completamento della pittura esterna nella parete esterna nel retro del fabbricato principale.

Il perito evidenzia che, in generale, l'immobile si presenta in buono stato, ma la facciata esterna sul retro, appare non pitturata completamente.

In base alle coordinate catastali riportate nell'atto di pignoramento ed in base alle visure catastali i beni immobili pignorati sono di seguito censiti:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Padova- Servizi Catastali, come segue:



Al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Veneto (PD) (codice: M402A) come di seguito:

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI |
|----|-----------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | Proprietà per ½ regime di [REDACTED] |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | Proprietà per ½ regime di [REDACTED] |

| N. | Sez. | Foglio | Particella | Sub | Cat. | Classe | Consist | Superf. Catastale | Rendita |
|----|------|--------|------------|-----|------|--------|---------|-------------------|------------|
| 1 | | 11 | 1350 | 3 | C/1 | 2 | 161 mq | Totale 215 mq | € 1.829,29 |
| | | | 1293 | 4 | | | | | |

Indirizzo da catasto; Via Giacomo Matteotti P.T-1

L'unità sopra descritta insiste su un terreno accatastato come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di Borgo Veneto (PD) (codice: M402A)

| N. | Foglio | Particella | Qualità classe | Superficie Ha are ca |
|----|--------|------------|----------------|----------------------|
| 1 | 11 | 1350 | Ente Urbano | 00 00 15 |
| 1 | 11 | 1293 | Ente Urbano | 00 01 45 |

-Coerenze:

Particella n. 1293, confina a Nord con part. n. 93 a Est con part. n. 856, a Sud con strada, a Ovest con part. n. 300.

Particella n. 1350, confina a Nord con part. n. 503 a Est con part. n. 624, a Sud con part. n. 856, a Ovest con part. n. 856.

(vedasi allegati n. 1-6)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: centro abitato località Megliadino San Fidenzio del Comune di Borgo Veneto (PD).

Area urbanistica: zona residenziale e commerciale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale oltre che zona rurale.

Principali collegamenti pubblici: SR10.

Servizi offerti della zona: alcuni servizi facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta.



3. STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere NON OCCUPATO da [REDACTED], in quanto il locale è arredato di mobilio ma chiuso.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (sino alla data del 11.07.2025)

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

Iscrizioni;

***2340-321 del 04.06.2014**, in cui con atto redatto dal notaio Francesco Crivellari il 30.05.2014 rep. 1558-1148, si iscrive ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio del Veneto e contro [REDACTED] per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per i seguenti immobili:

-Comune di Megliadino San Fidenzio (PD)

Catasto Fabbricati: Foglio n. 11, part. n. 1293 sub.1, sub. 3 e part. n. 1350 sub. 2

Catasto Fabbricati: Foglio n. 11, part. n. 1350 sub.1,

Catasto Terreni: Foglio n. 11, part. n. 1293 Ente Urbano, part. 1350 Ente Urbano,

Catasto Fabbricati: Foglio n. 11, part. n. 1293 sub.2.

Corrispondenti alle attuali coordinate catastali.

Pignoramenti:

***169-116 del 14.01.2025**, in cui con atto giudiziario del 19.11.2024 rep. 3254, si iscrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo e contro [REDACTED] per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per i seguenti immobili:

-Comune di Megliadino San Fidenzio (PD)

Catasto Fabbricati: Foglio n. 11, part. n. 1293 sub.1, sub. 3 e part. n. 1350 sub. 2



Catasto Fabbricati: Foglio n. 11, part. n. 1293 sub.2.
Catasto Fabbricati: Foglio n. 11, part. n. 1350 sub.1,
Catasto Terreni: Foglio n. 11, part. n. 1293 e part. 1350,
Corrispondenti alle attuali coordinate catastali.

4.2.1 Altre trascrizioni (atto di compravendita):

***5572-3895 del 28.11.2013**, in cui con atto di compravendita redatto dal notaio Sacco Mario il 06.11.2013 rep. 121518-21014, in cui [REDACTED] acquistarono ognuno per quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di proprietà, in regime di [REDACTED], da [REDACTED] che vendette la quota di diritto di proprietà pari a $\frac{1}{1}$ dei seguenti immobili:

-Comune di Megliadino San Fidenzio (PD)

Catasto Fabbricati: Foglio n. 11, part. n. 1293 sub.1, sub. 3 e part. n. 1350 sub. 2

Catasto Fabbricati: Foglio n. 11, part. n. 1350 sub.1,

Catasto Terreni: Foglio n. 11, part. n. 1293 Ente Urbano, part. 1350 Ente Urbano,

Catasto Fabbricati: Foglio n. 11, part. n. 1293 sub.2.

Corrispondenti alle attuali coordinate catastali.

(vedasi allegati n. 18-27)

4.2.2. Altre limitazioni d'uso:

Dalla documentazione esaminata non sono evidenti limitazioni d'uso, ma durante il sopralluogo dello stato attuale, si sono riscontrate le seguenti particolarità:

-per accedere al la porzione di fabbricato con uso magazzino, è necessario attraversare la part. n. 856, e che detta porzione di fabbricato è addossato ad altro fabbricato part. 856 ed il suo perimetro confina direttamente con altri mappali quali part. n. 503 e 624;

-la facciata frontale del fabbricato principale, si affaccia sul selciato marciapiede piuttosto largo della strada.

Dette particolarità non sono state evidenziate nell'atto di provenienza dell'immobile pignorato.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

In base allo stato attuale e dalla verifica delle planimetrie di progetto con lo stato attuale, l'immobile risulta conforme e non appaiono evidenti difformità.



4.3.2. Conformità catastale

In base allo stato attuale e dalla verifica con le planimetrie di progetto presenti al catasto, l'immobile risulta conforme e non appaiono evidenti difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il futuro aggiudicatario, dovrà sobbarcarsi, i seguenti interventi:

- valutare e verificare il buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici dell'immobile;
- oltre che completare alcune lavorazioni interne al locale, quali l'installazione di alcuni accessori sanitari e le lavorazioni riguardo agli impianti elettrici ed idraulici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari del compendio immobiliare pignorato sono:

- [REDACTED] che acquistarono come [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno da [REDACTED] che vendette quota di 1/1 di diritto di proprietà, con atto di compravendita del notaio Sacco Mario del 06.11.2013 rep. 121518-21014;

-Dagli Estratti per Riassunto di Matrimonio di [REDACTED], NON compare nessuna annotazione;

- [REDACTED] aveva acquistato la quota di 14/27 da [REDACTED] e [REDACTED] che vendettero la quota di 7/27 ciascuna dell'immobile con atto di compravendita del notaio Sergio Cardarelli del 03.11.2007 rep. 81834-21353 e con ulteriore conferma dell'atto a seguito di scrittura privata del notaio Sacco Mario in data 06.11.2013 rep. 121518-21014;

-denuncia di successione a carico di [REDACTED] trascritta ai nn. 3714-2143 del 24.05.2006, a favore di [REDACTED];

- per la quale vi è stata Accettazione Tacita dell'Eredità trascritta ai nn. 3626-2450 in data 09.07.2013;

-con atto di compravendita del notaio Gabriella Antoniazzi del 2103.1990 rep. 16093 [REDACTED] [REDACTED] acquistò la quota di 6/9 e [REDACTED], ognuno la quota di 1/9 acquistarono da [REDACTED] che vendettero in [REDACTED] avente per oggetto parte del suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente Foglio n,11, part. 857 e 858.



-Certificato di Denunciata Successione trascritta ai nn. 1373-997 del 10.04.1989 contro l'eredità di [REDACTED] devolutasi a [REDACTED] per quota di 6/9 di diritto di proprietà e a [REDACTED] ognuno per quota di 1/9, aventi per oggetto Foglio n.11, part. 96 sub.1, graffata part 348 sub.1, foglio n. 11, part. 348 sub.4 e part. 349 sub. 2.

Per detta Denuncia di Successione manca l'Accettazione tacita di Eredità.

Infine mediante atto di compravendita del notaio Armando Crivellari del 01.02.1958 rep. 47779 in cui [REDACTED] acquistarono da [REDACTED] le originarie consistenze.

7. PRATICHE EDILIZIE

Per il compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, all'ufficio tecnico del Comune di Borgo Veneto (PD) ha reperito la seguente documentazione delle pratiche edilizie;

- Autorizzazione per costruzione edilizie del 13.01.1977, per la ricostruzione di un magazzino nella volumetria originaria, in quanto si trovava in condizioni statiche precarie;
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 130 rilasciato 08.10.1991, per modifiche generiche non valutabili in termini di superficie o volume di edificio ad uso abitazione con sottostante negozio;
- Certificato di abitabilità o agibilità del 10.10.1991 per l'abitazione con sottostante negozio;
- Permesso di costruire provvedimento unico conclusivo, prot. n. 597-2014, del 23.01.2014, per la ristrutturazione e cambio destinazione d'uso da residenziale a commerciale per ricavo di bar tabaccheria - volturazione pratica Suap [REDACTED];
- Permesso di costruire provvedimento unico conclusivo, prot. n. 2385-2015, dell' 11.03.2015, Variante in corso d'opera al provvedimento unico prot. 597 del 23.01.2013 pratica Suap [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche;
- Certificato di Agibilità prot. 2923 del 26.03.2015, per Ristrutturazione e cambio d'uso da residenziale a commerciale per ricavo bar tabaccheria.

(si veda allegato n. 7-16)



Destinazione urbanistica

Il Comune di Borgo Veneto per la località Megliadino San Fidenzio Sez. A, Foglio n.11, mappale n. 1293 e 1350,

CERTIFICA:

-che le prescrizioni concernenti le aree suindicate sono le seguenti,

Rispetto al Piano di Assetto del Territorio di Borgo Veneto approvato con DPP n°104 del 20.07.2023:

Sezione A, Fg. 11, mappale n° 1293, 1350

- Zona:

- ATO 4A – Megliadino San Fidenzio [interamente] (art. 45 NT del PAT);

- Aree di urbanizzazione consolidata [interamente] (art. 33.1 NT del PAT);

Tavola 1: Carta dei vincoli: N.T.A. - Rep. Normativo

- Vincolo sismico – Zona 3 – DGR 24/2021 [Interamente] (art. 23 NT del PAT);

- Centro abitato [interamente] (Art. 20 NT del PAT);

Tavola 2: Carta delle invariati – Tutele: N.T.A. – Rep. Normativo

- //

Tavola 3: Carta delle fragilità – Tutele: N.T.A. – Rep. Normativo

- Ambito di paesaggio "Bassa pianura tra i Colli e l'Adige" (P.T.R.C.) [Interamente] (art.31 NT del PAT);

- Area idonea a condizione B per caratteristiche litologiche e idrogeologiche [interamente] (art. 28 NT del PAT);

- FA: Soggiacenza falda tra < 1,00 m e 2,00 m [interamente];

Tavola 4: Carta delle Invariati – Tutele: N.T.A. – Rep. Normativo

- //

Tavola 5: Urbanizzazione consolidata – Tutele: N.T.A. – Rep. Normativo

- Ambiti di urbanizzazione consolidata [interamente]

Ed inoltre CERTIFICA

che le prescrizioni concernenti le aree suindicate sono le seguenti,

Rispetto alla Prima Variante al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con Deliberazione CC n°18/2024:

Sezione A, Fg. 11, mappale n° 1293, 1350

Tavola 1.B: Zonizzazione: N.T.O. - Rep. Normativo

- Zona B – Residenziale di completamento B1 Msf [interamente] (art. 10 N.T.O.);

- Centro abitato [interamente] (Art. 17.2 N.T.O.);



Tavola 3.1: Progetto del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione: N.T.O. – Rep. Normativo

- //

Tavola 3.2: Progetto del centro storico, generalità degli interventi: N.T.O. – Rep. Normativo

- //

Tavola 4: Carta dei vincoli e Tutele: N.T.O. – Rep. Normativo

- Area idonea a condizione B per caratteristiche litologiche e idrogeologiche [interamente] (PQAMA art. 7);

- FA: Soggiacenza falda tra < 1,00 m e 2,00 m [interamente];

- P.P.A.: Comune Non Soggetto

Ed inoltre CERTIFICA

che le prescrizioni concernenti le aree suindicate sono le seguenti,

Rispetto alla Seconda Variante al Piano degli Interventi (P.I.) adottata con Deliberazione CC n°23/2025:

Sezione A, Fg. 11, mappale n° 1293, 1350

Tavola 1.B: Zonizzazione: N.T.O. - Rep. Normativo

- Zona B – Residenziale di completamento B1 Msf [interamente] (art. 10 N.T.O.);

- Centro abitato [interamente] (Art. 17.2 N.T.O.);

Tavola 3.1: Progetto del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione: N.T.O. – Rep. Normativo

- //

Tavola 3.2: Progetto del centro storico, generalità degli interventi: N.T.O. – Rep. Normativo

- //

Tavola 4: Carta dei vincoli e Tutele: N.T.O. – Rep. Normativo

- Area idonea a condizione B per caratteristiche litologiche e idrogeologiche [interamente] (PQAMA art. 7);

- FA: Soggiacenza falda tra < 1,00 m e 2,00 m [interamente]

- P.P.A.: Comune Non Soggetto

(vedasi allegato n. 17)



8. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

Il compendio immobiliare pignorato si trova nella località di Megliadino San Fidenzio del Comune di Borgo Veneto (PD) in Via G. Matteotti, 9.

L'unità immobiliare pignorata, ha tipologie data da una recente ristrutturazione;

-i serramenti esterni sono in vetro-camera con zanzariere e con oscuri; ed al piano terra le finestre hanno le inferriate;

-i serramenti interni e la pavimentazione sono recenti.

Il riscaldamento è funzionante tramite un camino con canalizzazione funzionante a Pellet, ed inoltre vi è uno scaldabagno elettrico al piano primo;

All'interno dell'immobile, mancavano alcune placche di interruttori, specie al piano primo, e alcuni bagni erano privi di alcuni accessori sanitari.

L'immobile è fornito anche di un impianto di allarme

Nel complesso l'immobile pignorato, si presenta in buone condizioni, anche se, durante il sopralluogo dello scrivente stimatore, le stanze dell'immobile erano piene di cose e di mobilio, pertanto non si è potuto verificare al meglio gli ambienti, in tutte le sue parti.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente stimatore, ha considerato la zona in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, la sua destinazione d'uso, ma soprattutto:

-il suo stato di fatto;

-l'area scoperta che non è completamente recintata;

-le promiscuità di passaggio nel retro dell'immobile, riguardo soprattutto all'accesso alla porzione di fabbricato con destinazione magazzino posto staccato dall'edificio principale.

Inoltre si è tenuto conto anche;

-dello stato di manutenzione dell'immobile, descritto ai punti A, B, C, D;

-oltre che della necessità di verificare la buona funzionalità di tutta l'impiantistica.

Infine lo stimatore, ha tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

9.2 Fonti di informazione

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova per il 2° semestre 2024.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.



9.3 Valutazione corpi

| Ambienti | Superficie | Coefficiente | Superficie Commerciale |
|--|-----------------|--------------|------------------------|
| Locale Commerciale (Fabbricato principale) Piano terra e primo | Circa 222.34 mq | 1,00 | 222.34 mq |
| Magazzino al p. terra e soffitta al p. primo | Circa 21.68 mq | 0,50 | 10.84 mq |
| Soffitta al p. primo sopra il magazzino | Circa 21.68 mq | 0,30 | 6.50 mq |

In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina;

- un valore a mq commerciale per l'immobile pignorato;
- pari a 1.100,00 € /mq per il locale commerciale (fabbricato principale);
- e pari a 500,00€/mq per il magazzino piano terra e primo.

Pertanto risulta che:

- per il locale commerciale: $222.34 \text{ mq} \times 1.100,00\text{€/mq} = \text{€ } 244.574,00$
- per il locale magazzino: $17.34 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.670,00$

per un valore arrotondato pari a € 253.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lo scrivente stimatore, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie, riguardo alle criticità elencate:

| | |
|--|--------------|
| Per le criticità descritte ai punti A e B, riguardante le promiscuità di passaggio nel retro del locale, per le quali lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 15% | -€ 37.950,00 |
| Per le criticità descritte ai punti, C, D ed E riguardante lo stato di manutenzione per le quali lo scrivente stimatore decurta una somma indicativa pari a 15% | -€ 37.950,00 |

Pertanto decurtando tali valori, si ottiene per il compendio immobiliare, un valore di stima pari a € 177.100,00

| | |
|--|--------------|
| Infine al valore precedentemente trovato si applica una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione € 177.100,00 | -€ 26.565,00 |
|--|--------------|



9.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore dell'intero compendio immobiliare pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace, considerandolo libero, al momento della vendita: € 150.535,00

Valore arrotondato dell'intero compendio immobiliare, è pari a:

€150.500,00

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica;
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 11.07.2025;
- documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie ed elaborato planimetrico Catasto fabbricati);
- documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica);
- atto di provenienza;
- estratti per riassunto di matrimonio degli esecutati

Copia della perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa agli esecutati a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

Rovigo, il 06.08.2025

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

