

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.**

nei confronti di :



N° Gen. Rep. **44/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.10.2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO N.2**

**Unità immobiliare ad uso negozio con corte di pertinenza,  
in Comune di FRASSINELLE POLESINE, Piazza G. Marconi n.52**

<b>Esperto alla stima:</b>	Geom. Loris Baldachini
<b>Codice fiscale:</b>	BLDLRS63D30H620F
<b>Partita IVA:</b>	00816530299
<b>Studio in:</b>	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
<b>Telefono:</b>	0425 422720
<b>Fax:</b>	0425 422720
<b>Email:</b>	baldachini.loris@libero.it
<b>Pec:</b>	loris.baldachini@geopec.it





con diritto alla corte comune identificata nel Catasto Terreni del Comune di Frassinelle Polesine al Foglio 7 con la particella **75** di mq.280 (corte comune ai mapp. 20, 70, 71, 73 74, 77, 80, 91, 95, 96, 97 e 79 del Foglio 7 ed a enti urbani).

Confini: strada pubblica a sud, ragioni [REDACTED] ad ovest, ragioni [REDACTED] a nord e ad est, salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso il Catasto.

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

**Caratteristiche zona:** zona semicentrale della frazione Chiesa

**Area urbanistica:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** ///

**Caratteristiche zone limitrofe:** rurali

**Attrazioni paesaggistiche:** ///

**Attrazioni storiche:** ///

**Principali collegamenti pubblici:** ///

**Servizi offerti dalla zona:** l'immobile è posto a circa 6,0 km dal centro del capoluogo, ove sono presenti varie infrastrutture e servizi limitati (negozi, farmacia ecc.)

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo, l'immobile era nella disponibilità dell'esecutata.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:**

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non rilevate

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rilevati

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* non rilevate

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti):**

4.2.1 *Iscrizioni:*



**- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 21/08/2007 nn. 10133/2761**

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PADANA ORIENTALE SAN MARCO - ROVIGO (ROVIGO - PROVINCIA DI ROVIGO) SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in ROVIGO (RO) c.f.: 01088920291 (dom.ipot. eletto: ROVIGO (RO) - 45100 -VIA CASALINI, 10) ed a carico [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Bullo di Rovigo in data .6/08/2007 Rep.n. 1005/694

Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.000,00;  
tasso interesse annuo originario: 5,645%; durata originaria: anni 10  
(con annotazione n.4945/684 del 13/06/2016 relativa a modifica e proroga durata mutuo, per atto notaio Santoro di Rovigo in data 23/05/2016 Rep.n.1763/1362)

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante all'esecutata sugli immobili in Comune di Frassinelle Polesine, Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 97, Catasto Terreni Foglio 7 particella 97;*

**- Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo il 02/11/2021 nn.9115/1244**

a favore BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in LONGARE (VI) c.f.: 01405390244 ed a carico [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Rovigo in data 14/10/2021 Rep.n.845/2021

Importo ipoteca: € 41.003,90; Importo capitale: € 20.501,95;

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante all'esecutata sugli immobili in Comune di Canaro, Catasto Fabbricati, Foglio 5, particelle 52 sub.5 e 52 sub.4, Catasto Terreni Foglio 5, particelle 64, 17; in Comune di Frassinelle Polesine, Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 97, Catasto Terreni Foglio 7 particella 97;*

**4.2.2 Pignoramenti:**

**- Pignoramento trascritto a Rovigo il 17/03/2023 ai nn. 2288/1737**

a favore BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in LONGARE (VI) c.f.: 01405390244 ed a carico [REDACTED] [REDACTED] - derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario Rovigo in data 06/03/2023 Rep.n.427/2023

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante all'esecutata sugli immobili in Comune di Canaro, Catasto Fabbricati, Foglio 5, particelle 52 sub.5 e 52 sub.4, Catasto Terreni Foglio 5, particelle 52, 64, 17; in Comune di Frassinelle Polesine, Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 97, Catasto Terreni Foglio 7 particella 97.*

**4.2.3 Altre formalità: ///**

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c.. in atti.

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



**Spese di gestione condominiale:** non trattasi di unità in condominio;  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non conosciute  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///**  
**Millesimi di proprietà: ///**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///**  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///**  
**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente  
**Indice di prestazione energetica:** non conosciuto  
**Note Indice di prestazione energetica: ///**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ///**

**Avvertenze ulteriori:**

Si segnala che:

- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- i confini potrebbero non corrispondere alle risultanze catastali e, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi;
- piccola parte del terrazzo ad ovest, è occupata da terzi che vi hanno installato il gruppo esterno di un climatizzatore d'aria (in merito si evidenzia che il confine tra le due proprietà, costituito da un parapetto, potrebbe non essere posizionato correttamente, in base a quanto risulta documentato dai tubi pluviali e dalle cornici dei manti di copertura);
- la corte esclusiva è di fatto asservita ad uso pubblico, essendo ricompresa nella piazza G. Marconi;
- la corte comune (stradello) di cui alla particella 75 è in uso ed in possesso di terzi;
- è presente materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali (lastre di eternit ed altro).

Di tali circostanze è stato forfeatamente tenuto conto nella valutazione che segue.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (sulla scorta della certificazione in atti):**

**Titolare/Proprietario dal 06/08/2007 all'attualità:**

[REDACTED]  
(che nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere di stato civile ed è intervenuta in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] (*Si precisa che tale ditta risulta cancellata dal Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Venezia Rovigo dalla data del 20/02/2014.*) -

proprietaria per intero, in dipendenza dell'atto di compravendita in data 06/08/2007 Rep.n.1004/693 del notaio Bullo di Rovigo, registrato a Rovigo il 21/08/2007 n.2526 serie 1T, trascritto a Rovigo il 21/08/2007 nn.10132/5437

**Titolare/Proprietario dal 30/11/1978 al 06/08/2007:**

[REDACTED]  
per atto di compravendita in data 30/11/1978 Rep.n.18141/1532 del notaio Gabinio di Rovigo, registrato a Rovigo il 06/12/1978 n.3572 serie 1 vol.230, trascritto a Rovigo il 12/12/1978 nn.6605/5168.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Frassinelle Polesine, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n.14 pratica edilizia n.27/07 in data 22/09/2007 per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente con parziale cambio di destinazione d'uso da destinarsi ad attività commerciale;

- certificato di agibilità prot.n.5133/5141 reg.n.7 in data 06/10/2007;

Dalle dichiarazioni rese nel succitato titolo di provenienza, la costruzione del fabbricato in oggetto risale a data anteriore al 01/09/1967 e l'originario cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a negozio è avvenuto in forza di concessione edilizia n.14 del 15/05/1980 (pratica che non è stata rinvenuta in sede dell'accesso agli atti di cui sopra).

### 7.1 Conformità edilizia:

In base al raffronto effettuato tra le risultanze dei rilievi eseguiti in loco e gli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi – tenuto conto di alcune incongruenze di quote di misura e di verosimili errori di graficismo negli elaborati grafici - è emersa la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione:

- modifiche interne (contropareti, diverso posizionamento della porta del bagno, ecc.);
- modifiche forometriche (in particolare la porta di accesso al poggiolo misura cm.90 x 144 anziché cm.90 x 210)
- diverse dimensioni e forma del poggiolo (che in parte è occupato da terzi

Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, in via indicativa si presume che l'importo necessario per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonchè per le opere di ripristino, possa ammontare a circa:

**€ 4.000,00** - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.



7.2 *Conformità urbanistica:*

B - Residenziale di completamento art.24

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Trattasi di porzione di fabbricato su due piani fuori terra ad uso negozio con un lato libero e gli altri tre in aderenza/appoggio, con corte attribuita in via esclusiva ma, di fatto, di uso pubblico.

Al piano terra si trova un ampio vano provvisto di finestra/vetrina con attiguo portoncino d'ingresso, e un ripostiglio nel sottoscala; mediante scala interna si accede al piano primo ove trovasi un vano, un bagno ed un poggiolo.

La struttura portante verticale è in mattoni di laterizio intonacati al civile e tinteggiati; il solaio intermedio appare essere in latero cemento mentre quello di copertura, inclinato su due falde, poggia su travi in legno, con manto in coppi di laterizio e lastre di eternit. La pavimentazione è in piastrelle in ceramica, i serramenti al piano terra sono in metallo, le porte sono in laminato, il bagno è completo di accessori e piatto doccia; sono presenti solo gli impianti elettrico ed idraulico il cui effettivo



funzionamento e conformità alle norme vigenti, dovrà essere verificato da tecnici del settore, a cura e spese dell'aggiudicatario; manca l'impianto di riscaldamento.

Il tutto in normali condizioni di conservazione, fatta eccezione per evidenti segni di umidità nella muratura esterna e per segni di infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

L'area cortiliva esclusiva costituisce, di fatto, l'antistante piazzale di uso pubblico.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), in base alle planimetrie acquisite, previa riscontro a campione in loco.

Non viene computata la superficie della corte esclusiva, in considerazione della relativa occupazione ad uso pubblico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
piano terra	superficie esterna lorda	26,00	1,00	26,00
piano primo	superficie esterna lorda	26,00	1,00	26,00
poggiolo	superficie esterna lorda	7,35	0,30	<u>2,21</u>
<b>totale</b>				<b>54,21</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio "valore di mercato" dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"





## Procedimento di stima

Per la stima dell'unità in oggetto, viene applicato il metodo della capitalizzazione diretta (**income capitalization approach**), atteso che la carenza di dati reperibili e la particolare ubicazione del negozio da stimare non consente la corretta applicazione del procedimento di stima del confronto di mercato, ovvero il *market comparison approach* (MCA),

Il metodo della capitalizzazione diretta converte istantaneamente il reddito annuale atteso nel valore di mercato di un immobile, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione:

$$V = R : i$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo dell'immobile da stimare

i = Saggio di capitalizzazione annuo

Nel caso in esame, si sono assunte informazioni circa i canoni di locazione annui corrisposti per immobili assimilabili, apportando gli opportuni adeguamenti.

In applicazione del metodo su esposto si procede calcolando il valore dell'immobile dal rapporto tra il canone accettato ed il saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione lordo viene assunto in misura del 7,8%, dato dal rapporto tra la media dei valori di locazione annui e la media dei valori di mercato dell'immobili, ancorché residenziali, estratti dai dati statistici pubblicati nel sito web "Immobiliare.it" e confrontati con i dati rilevati in loco



## Quotazioni immobiliari nel comune di Frassinelle Polesine

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Frassinelle Polesine. Il periodo di riferimento è Agosto 2023.



$$\text{Saggio di capitalizzazione (i)} = (5,58 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi}) : 855,00 \text{ €/mq} = 0,0783 = 7,83\%$$

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubb.Imm., Uff. Registro)  
 Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.



**8.3 Valutazione corpi:**

A. negozio ai piani terra e primo

V= R : i

dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo presunto dell'immobile da stimare = €. 2.760,00 (pari a 4,25 €/mq mensili)

I = Saggio di capitalizzazione annuo = 7,83%

Valore immobile pignorato: €. 2.760,00 : 0,0783 = €. 35.249,04

La valutazione che precede comprende ogni accessione e pertinenza, è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate, e si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare.

**Riepilogo:**

Valore complessivo intero € 35.249,04

Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà) € 35.249,04

<b>ID</b>	<b>immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	negozio	mq. 54,21	€/mq. 650,00 circa	€ 35.249,04

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. ( min.15% )

- €. 5.287,36

Spese, costi e oneri presunti per regolarizzazione edilizio – urbanistiche e accessorie (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici),

- €. 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25.961,68

**arrotondato ad Euro ventiseimila/00****€ 26.000,00**

ALLEGATI:

A - copia titolo di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetria catastale, estratto di mappa Catasto Terreni);

C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

D – copia documentazione urbanistica;

E - documentazione fotografica.

Rovigo, lì 11/09/2023



**valutatore qualificato**  
Recognised European Valuer  
REV-IT/CNGeGL/2021/28  
**valutatore certificato UNI**  
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016  
N° Reg.: 0178VI



L'esperto alla stima  
**Geom. Loris Baldachini**  
*(firmato digitalmente)*

