

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO –
BANCA ANNIA SOC. COOP..**

nei confronti di :



N° Gen. Rep. **97/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.12.2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.2

**Capannone ad uso artigianale con area di pertinenza,
in Comune di PERNUMIA, Via Brigata Julia n.38**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

Geom. Loris Baldachini

BLDLRS63D30H620F

00816530299

Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo

0425 422720

0425 422720

baldachini.loris@gmail.com

loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di PERNUMIA, Via Brigata Julia n.38

LOTTO N.2

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:
verificata.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Capannone ad uso artigianale con area di pertinenza, in Comune di PERNUMIA, Via Brigata Julia n.38

Identificativo corpo: unico

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza della

proprietaria per intero (1/1)

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE:

Intestazione:

proprietaria per intero (1/1)

Catasto Fabbricati: COMUNE DI PERNUMIA (Codice G461)

Foglio 10, particella n.:

1214 sub. 1, Via Monselice 7¹, Piano T, categ. C/3, cl. 1, consistenza mq.241, RC.Euro 423,18

Catasto Terreni: COMUNE DI PERNUMIA (Codice G461)

Foglio 10, particelle n.:

1214 di Ha 0.15.94, ente urbano

¹ In realtà: Via Brigata Julia n.38



Confini: Via Brigata Julia, immobili di cui ai lotti n.1 e n.3, 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 produttiva artigianale/industriale

Area urbanistica: zona agricola in fascia di rispetto stradale

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali e rurali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è ben collegato alla viabilità principale ed al casello autostradale di Monselice.

Servizi offerti dalla zona: l'immobile trovasi a circa 800 m dal comune capoluogo, ove trovansi tutti i servizi e infrastrutture essenziali

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile in oggetto con parte di cortile, era concesso in locazione con contratto in data 01/05/2024 registrato a Padova il 14/06/2024 n.8918 serie 3T, durata anni 6 + 6 dal 01.05.2024 al 340.0.2030, canone annuo di €.14.400,00 oltre IVA per il 1° e 2° anno e di €.90.000,00 oltre IVA per gli anni successivi. E' stato riferito che i canoni sono colpiti da pignoramento presso terzi.

Si precisa che:

- sia il contratto di locazione è stato registrato in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento (ma successivamente alla stipula del mutuo fondiario di cui all'atto di pignoramento);
- il canone locativo suindicato appare essere congruo e, comunque, non inferiore di un terzo al giusto prezzo di cui all'art. 2923 comma 3 c.c.

Per quanto sopra, il contratto di locazione appare essere opponibile alla procedura, salvo diversa valutazione giuridica.

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 (ove di pertinenza, in quanto i tre lotti di cui alla presente procedura costituivano in origine un unico compendio):

- atto d'obbligo in data 22 giugno 1971 n. 27.242 rep. Notaio Luigi Pietrogrande di Monselice, registrato a Monselice in data 26 giugno 1971 al n. 732 Mod. I vol. 75, trascritto a Padova in data 1 luglio 1971 ai nn. 9505/7862;
- il vincolo di destinazione d'uso di cui all'atto in data 10 giugno 1991 n. 53.995 rep. Notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato ad Este in data 1 luglio 1991 al n. 810 e trascritto a Padova in data 10 luglio 1991 ai nn. 16981/11681;



- il vincolo di destinazione d'uso di cui all'atto autenticato in data 4 dicembre 2006 n. 17.200 rep. Notaio Elena Bressan di Conselve, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 18 dicembre 2006 ai nn. 66694/36605;
- convenzione amministrativa a favore del Comune di Pernumia con atto in data 13/11/1996 Rep.24421 del notaio Magliulo di Conselve, trascritto a Padova il 28/11/1996 nn.27077/19259, integrata con atto in data 26/01/1999 Rep.7072 del notaio Zanellato di Conselve, trascritto a Padova il 12/02/1999 nn.4122/2917, e con atto in data
- costituzione di vincolo per atto in data 04/12/1997 Rep.4140 del notaio Zanellato di Conselve, trascritto a Padova il 30/12/1997 nn.36548/25186, con il quale la società esecutata si è impegnata anche per aventi causa, ad non richiedere al Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione, al Comune di Pernumia ed ad altri enti, indennizzi per danni di qualsiasi genere subiti da fabbricati, da attrezzature, da opere di urbanizzazione e da persone in conseguenza di allagamenti dovuti anche al mancato deflusso delle acque della zona o affluenti alla zona delle aree limitrofe. Il Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione e il Comune di Pernumia vengono sollevati da ogni e qualsiasi responsabilità per l'accettazione delle richieste formulate dalla ditta richiedente.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù di elettrodotto costituita con decreto della Prefettura di Padova in data 21.01.1942

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 Padova il 08/07/2019 - Registro Particolare 4879 Registro Generale 28303**

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Cartura, c.f.: 00285800280 (dom.ipot. eletto in Cartura - Via Roma N. 15) ed a carico [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto del notaio Rampazzo di Padova in data 04/07/2019 Rep.n. 10348/4126

Importo ipoteca: € 760.000,00; Importo capitale: € 380.000,00;
durata anni 15; tasso interesse annuo 2,7%

Note:- colpisce la piena proprietà spettante alla società esecutata sugli immobili in Comune di Pernumia, Catasto Fabbricati, Foglio 10 particelle 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707/1; Catasto Terreni, Foglio 10 particelle 1707, 1212; Catasto Fabbricati Foglio 10, particella 1214/1; Catasto Terreni, Foglio 10 particelle 1214, 1634; Catasto Fabbricati Foglio 10, particelle 1233/2, 1233/3, 1233/1; Catasto Terreni, Foglio 10 particella 1233;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Padova il 18/03/2025 - Registro Particolare 1876 Registro Generale 9691**

a favore BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Adria c.f.: 01369230295, ed a carico [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 12/03/2025 Rep. 212/2025 -
Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 81.914,22; interessi: € 8.085,78

Note:- colpisce la piena proprietà spettante alla società esecutata sugli immobili in Comune di Pernumia, Catasto Fabbricati Foglio 10, particelle 1233/2, 1233/3, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1214/1; Catasto Terreni, Foglio 10 particella 1215, 1809, 1811, 1212;



- Ipoteca giudiziale iscritta a Padova il 26/03/2025 - Registro Particolare 2128 Registro Generale 10988

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. con sede in Cartura, c.f.: 00285800280, ed a carico [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 21/03/2025 Rep. 600/2025 -

Importo ipoteca: € 265.000,00; Importo capitale: € 277.832,09;

Note:- colpisce la piena proprietà spettante alla società esecutata sugli immobili in Comune di Pernumia, Catasto Fabbricati Foglio 10, particelle 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1233, 1214/1, 1214, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707; Catasto Terreni, Foglio 10 particella 1215, 1634, 1809, 1811, 1212.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Padova il 04/07/2025 - Registro Particolare 18295 Registro Generale 26176

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP., con sede in Cartura, c.f.: 00285800280 ed a carico [REDACTED]

- derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 29/05/2025 Rep.n. 1524/2025

Note:- colpisce la piena proprietà spettante alla società esecutata sugli immobili in Comune di Pernumia, ; Catasto Terreni, Foglio 10 particelle 1215, 1634, 1809, 1811, 1212; Catasto Fabbricati, Foglio 10 particelle 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1233, 1214/1, 1214, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707;

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: da verificare

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:

- è presente un elettrodotto aereo ad alta tensione;

- non è stata eseguita alcuna verifica specialistica relativa agli impianti;

- non sono state svolte verifiche strutturali, indagini ambientali, geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali;

- non possono essere escluse altre difformità oltre a quelle indicate nella presente relazione,

per la regolarizzazione delle quali sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi strumentali, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato legittimo; le procedure di regolarizzazione dovranno essere concordate con gli Enti preposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere a carico dell'acquirente;

- non sono stati effettuati rilievi topografici e dei confini dell'intero complesso, per cui lo stato di fatto dei confini stessi può essere difforme dalle risultanze catastali e, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi (con particolare riferimento ai confini con gli immobili di cui agli altri lotti della presente procedura);

- in considerazione dell'utilizzo correlato dei beni di cui ai vari lotti della presente procedura, è possibile possano sussistere impianti, adduzioni e utenze tecnologiche in comune o soggette a servitù;

- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù o vincoli che non risultano trascritti nei pubblici registri immobiliari;

- non è altresì possibile escludere la sussistenza di eventuali contenziosi in essere relativamente agli immobili in oggetto.

Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue, atteso che trattasi di vendita dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, in ambito di procedura esecutiva.

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

proprietaria per intero (1/1), dal 04/07/2019 all'attualità, per acquisto con atto in data 04/07/2019 Rep.10347/4125 del notaio Rampazzo di Padova, trascritto a Padova il 08/07/2019 nn.28301/18078;

precentemente la proprietà spettava a [redacted] per quota 1/2 e [redacted] per quota 1/2 in virtù dell'atto di stralcio divisionale in data 04/11/1996 Rep.n. 24.297 del notaio Magliulo di Conselve, registrato a Padova in data 20/11/1996 al n.9926 serie 1V e trascritto a Padova in data 21/11/1996 ai nn. 26439/18778.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- concessione edilizia a sanatoria n.6/1995 del 13/04/1995;
- certificato di agibilità prot.6688 – 4771/06 del 16/10/2006;
- denuncia di inizio attività edilizia prot.n.2332 del 09/04/2009 per manutenzione straordinaria e variazioni formetriche e s.c.i.a. in variante prot.3530 dell'11/06/2012;
- la richiesta del certificato di agibilità è stata presentata in data 10/07/2012 prot.n.4112.

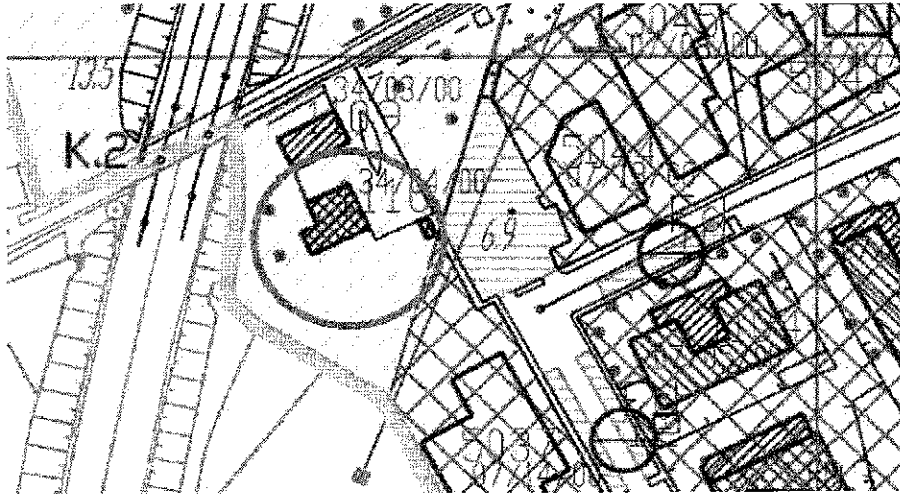
Dall'atto notarile di provenienza, risulta che la costruzione dell'impianto risale da data anteriore al 01/09/1967.

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 delle tolleranze di legge.



7.2 Conformità urbanistica:



10	1214	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Zone agricole – ZTO E2</i> – Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza • <i>Aree o fasce di rispetto e tutela</i> – Fascia di rispetto stradale 	Art. 12.5 N.T.A. Art. 13 N.T.A.
----	------	---	------------------------------------

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale/commerciale, con area di pertinenza e quattro lati liberi. Si sviluppa al piano terra, con forma ad "L", presenta ampia superficie adibita a magazzino / area produttiva, con accesso carrabile, e due monoblocchi prefabbricati con pannelli coibentati, rispettivamente adibiti a servizio igienico e ripostiglio/doccia.

La superficie lorda è di circa mq. 253,15 con altezza utile compresa tra m.4,20 e m.4,98. La struttura portante in cemento armato prefabbricato con tegoli di copertura in cemento armato, tamponamenti laterali in muratura di laterizio e pavimentazione di tipo industriale con cemento liscio.

Sono altresì presenti gli altri impianti risalenti al periodo di costruzione, il cui funzionamento e conformità dovrà essere accertata a cura dell'acquirente.

Le condizioni generali degli immobili sono buone.

L'area esterna adibita a piazzale di manovra, non è delimitata materialmente in loco.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati 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.

Quanto alla consistenza delle aree di terreno, si è fatto riferimento alle risultanze catastali.

Particella	Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
1214/1	Capannone piano terra	superficie esterna lorda	253,15	1,00	253,15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni."

Con espresso riferimento ai principi internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS) i tre metodi (o approcci) classici per la determinazione del più probabile valore di mercato sono:

1. il metodo del confronto di mercato (MARKET APPROACH)

fornisce un'indicazione sul valore comparando l'attività in oggetto con attività identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni relative al prezzo. Secondo tale metodica, il primo passo consiste nel considerare i prezzi delle operazioni relative a attività identiche o similari concluse recentemente sul mercato.

2. il metodo finanziario o metodo dei risultati attesi (INCOME APPROACH)

fornisce un'indicazione sul valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore di capitale corrente.

3. il metodo del costo (COST APPROACH)

fornisce un'indicazione circa il valore, utilizzando il principio economico secondo il quale un acquirente pagherà per un'attività non più del costo necessario ad ottenere un'attività di pari utilità, acquistandola o mediante costruzione interna.

Nel caso in esame non sussistono sufficienti elementi di raffronto per l'applicazione del metodo



comparativo (MCA), poiché gli immobili in oggetto sono inseriti in un particolare segmento di mercato in cui non vi è un vivace numero di transazioni. In considerazione che gli immobili in oggetto sono concessi in locazione ad un canone congruo, non appare – peraltro – idonea neppure l'applicazione del metodo del costo (CA), bensì si ritiene opportuno procedere alla valutazione mediante applicazione del metodo della capitalizzazione diretta (**income capitalization approach**), atteso che il metodo di capitalizzazione converte il reddito annuo 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 .

La valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza (aree, impianti, ecc.) ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – 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:

Stima con il metodo della capitalizzazione diretta (income capitalization approach)

Ribadito che il valore locativo è individuato nel contratto di locazione in essere, ritenuto congruo in relazione alla consistenza, ubicazione e vetustà degli immobili), si assume quale saggio di capitalizzazione annuo lordo l'aliquota dell' 8%, determinato sulla scorta dei dati di riferimento registrati dall'Agenzia delle Entrate, apportando gli opportuni adeguamenti.

Nel caso in esame, il valore medio locativo annuo è pari ad €. 14.400,00 (ovvero 1.200,00 €/mese).

La valutazione che ne consegue è la seguente:

$$V = 14.400,00 (R) : 0,08 (i) = \text{Euro } 180.000,00$$

Tale valore comprende ogni accessione e pertinenza.

Riepilogo:

Valore complessivo intero	€ 180.000,00
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 180.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

- € 27.000,00

- detrazione forfetaria per la non immediata disponibilità del bene, derivante dallo stato locativo dell'immobile ed eventuale mancata restituzione della cauzione:

- € 18.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto N.2:

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

€ 135.000,00

Euro centotrentacinquemila/00 € 135.000,00

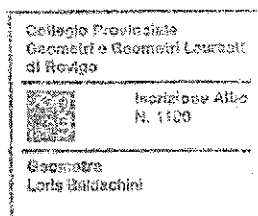
ALLEGATI:

- A - copia titolo di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa Catasto Terreni);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D - copia contratto di locazione;
- E - copia documentazione urbanistica;
- F - certificato di destinazione urbanistica;
- G - documentazione fotografica;

Rovigo, lì 12/11/2025



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)

