

## TRIBUNALE DI ROVIGO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: DORA SPV S.R.L.

CONTRO :

N° Gen. Rep. 197/2025

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 04 Settembre 2026 ore 11:15

Giudice : Dott.ssa MARCADELLA ROSSANA

Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - ROVIGO

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## LOTTO UNICO

sostituisce il rapporto depositato il 03.07.2026

|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Esperto alla stima:</b><br><b>Codice fiscale:</b><br><b>Partita IVA:</b><br><b>Sudio in :</b><br><b>Telefono e fax:</b><br><b>Mobile:</b><br><b>Email:</b><br><b>Pec:</b>                                            | Geom. FERRARI CATERINA<br>FRR CRN 65L56 D548O<br>01036570297<br>Via Roma 183 - 45034 Canaro (RO)<br>0425 1540203<br>334 6401297<br><a href="mailto:caterinaferrari65@gmail.com">caterinaferrari65@gmail.com</a><br><a href="mailto:caterina.ferrari@geopec.it">caterina.ferrari@geopec.it</a> |
| ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI<br>GEOMETRI & G.L. DI ROVIGO:                                                                                                                                                      | N° 1299                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI :<br> <b>TEGOVA</b><br>The European Group<br>of Valuers' Associations                        | N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)<br>  | Reg. N° 0216_VI                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## INDICE SINTETICO

Via Ermenegildo Rodella, n. 4, 6 - Adria (RO) 45011 - Loc. Ca' Emo

**1. Categoria: edificio a destinazione mista - costruito per esigenze residenziali e commerciali**

Trattasi di edificio a destinazione mista, residenziale e commerciale, composto da due piani fuori terra con accessi indipendenti e corte comune. Il negozio posto al piano terra è in diretta comunicazione sia con l'abitazione che con gli accessori della stessa tramite porte interne. L'abitazione è disposta su due piani, al piano terra trova ubicazione un ampio ingresso/ripostiglio dal quale si accede alla centrale termica e alla corte retrostante, nonché alla scala di comunicazione con il piano primo composto da cucina, tre camere da letto, un bagno, due disimpegni di cui uno con piccolo poggiatesta; una porzione di edificio è accessibile dalla corte posteriore avete destinazione cantine, servizi igienici e ad una scala per accedere al piano primo composto da tre locali ad uso ripostiglio. L'immobile, che versa in uno stato di abbandono da diversi anni, si presenta in cattive condizioni e necessita di ristrutturazione di tipo pesante. La parte di edificio dove trovano ubicazione C. T. e l'ingresso, e il corpo di fabbrica posto nella corte retrostante composto dai servizi igienici e dall'antibagno, presentano un manto di copertura in lastre di fibrocemento che, dato lo stato di manutenzione e l'epoca di costruzione, potrebbero contenere eternit, pertanto resta a carico dell'aggiudicatario il corretto smaltimento mediante impresa autorizzata.

**Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Adria**Intestazione

Proprietario 1/1 bene personale

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | Mq. | R.C.     |
|-----------|--------|------------|------|------|-----------|--------|-----|----------|
| CE        | 17     | 89         | 1    | -    | C/1       | 2      | 37  | € 170,07 |

Indirizzo: Via Ermenegildo Rodella n. 6, piano T

Planimetria Catastale: depositata in data 21/05/2008 - Prot. RO0064317 - Causale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0064317 del 21/05/2008

Confini:) Nord: mapp. 89 sub 31 (corte)

Est: mapp. 89 sub 2

Sud : mapp. 89 sub 2

Ovest: mapp. 89 sub 3 (corte), mapp. 89 sub 2

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | Vani | R.C.     |
|-----------|--------|------------|------|------|-----------|--------|------|----------|
| CE        | 17     | 89         | 2    | -    | A/4       | 1      | 10   | € 206,58 |

Indirizzo: Via Ermenegildo Rodella, n. 4, Scala 2 piano T-1

Planimetria Catastale: depositata in data 09/12/2015 Prot. RO0071775 - Causale DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0064317 del 21/05/2008

Confini:) Nord: mapp. 89 sub 3 (corte), mapp. 89 sub 1

Est: mapp. 89 sub 3 (corte), mapp. 89 sub 1

Sud : mapp. 89 sub 3 (corte)

Ovest: mapp. 89 sub 3 (corte), mapp. 89 sub 1

Intestazione**PARTITA A**

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | Mq. | R.C. |
|-----------|--------|------------|------|------|-----------|--------|-----|------|
| CE        | 17     | 89         | 3    | -    | b.c.n.c.  | -      | -   | -    |

Indirizzo: Via Ermenegildo Rodella s.n.c., piano T

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0064317 del 21/05/2008

Confini:) Nord: mapp. 230

Est: mapp. 98

Sud : mapp. 290, mapp. 61

## LOTTO UNICO

Ovest: via Ermenegildo Rodella

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Adria

Intestazione**PARTITA 1**

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Porz. | Qualità   | Classe | Superficie | R.D. | R.A. |
|-----------|--------|------------|-------|-----------|--------|------------|------|------|
| CE        | 17     | 89         | -     | Ente Urb. | -      | 486 Mq     | 0    | 0    |

Deriva:) dall'Impianto meccanografico del 24/03/1977

Confini:) Nord: mapp. 230

Est: mapp. 98

Sud : mapp. 290, mapp. 61

Ovest: via Ermenegildo Rodella

**2. Stato di possesso**

Libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

L' edificio è a destinazione mista residenziale/commerciale, pertanto il grado richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche è diversificato in funzione della destinazione d'uso delle unità immobiliari, accessibilità visitabilità per l'unità commerciale, e adattabilità per l'unità residenziale. Per quanto riguarda il negozio lo stesso risulta già accessibile e visitabile, mentre per l'abitazione si dovrà ottemperare alla prescrizione di legge al momento dell'intervento di ristrutturazione.

**4. Creditori iscritti**

EQUITALE NORD S.P.A. - DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. - AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

**5. Comproprietari**

Nessuno

**6. Continuità nelle trascrizioni**

SI

**7. Prezzo**

Stato Libero: € 65.000,00

## LOTTO UNICO

"Il presente documento sostituisce integralmente quello precedentemente depositato, limitatamente alla correzione dell'errore matematico rilevato nella sommatoria finale indicata a pag. 10. Ogni altra parte dell'elaborato resta invariata e deve intendersi integralmente confermata

## BENI IN

Via Ermenegildo Rodella, n. 4, 6 - Adria (RO) 45011 - Loc. Ca' Emo

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo? **SI****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di **Adria**Intestazione

Proprietario 1/1 bene personale

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | Mq. | R.C.     |
|-----------|--------|------------|------|------|-----------|--------|-----|----------|
| CE        | 17     | 89         | 1    | -    | C/1       | 2      | 37  | € 170,07 |

Indirizzo: Via Ermenegildo Rodella n. 6, piano T

Planimetria Catastale: depositata in data 21/05/2008 - Prot. RO0064317 - Causale: DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0064317 del 21/05/2008

Confini:) Nord: mapp. 89 sub 31 (corte)

Est: mapp. 89 sub 2

Sud : mapp. 89 sub 2

Ovest: mapp. 89 sub 3 (corte), mapp. 89 sub 2

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | Vani | R.C.   |
|-----------|--------|------------|------|------|-----------|--------|------|--------|
| CE        | 17     | 89         | 2    | -    | A/4       | 1      | 10   | 206,58 |

Indirizzo: Via Ermenegildo Rodella, n. 4, Scala 2 piano T-1

Planimetria Catastale: depositata in data 09/12/2015 Prot. RO0071775 - Causale DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0064317 del 21/05/2008

Confini:) Nord: mapp. 89 sub 3 (corte), mapp. 89 sub 1

Est: mapp. 89 sub 3 (corte), mapp. 89 sub 1

Sud : mapp. 89 sub 3 (corte)

Ovest: mapp. 89 sub 3 (corte), mapp. 89 sub 1

Intestazione**PARTITA A**

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | Mq. | R.C. |
|-----------|--------|------------|------|------|-----------|--------|-----|------|
| CE        | 17     | 89         | 3    | -    | b.c.n.c.  | -      | -   | -    |

Indirizzo: Via Ermenegildo Rodella s.n.c., piano T

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0064317 del 21/05/2008

Confini:) Nord: mapp. 230

Est: mapp. 98

Sud : mapp. 290, mapp. 61

Ovest: via Ermenegildo Rodella

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di **Adria**Intestazione**PARTITA 1**

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Porz. | Qualità   | Classe | Superficie | R.D. | R.A. |
|-----------|--------|------------|-------|-----------|--------|------------|------|------|
| CE        | 17     | 89         | -     | Ente Urb. | -      | 486 Mq     | 0    | 0    |

Deriva:) dall'Impianto meccanografico del 24/03/1977

Confini:) Nord: mapp. 230

Est: mapp. 98

Sud : mapp. 290, mapp. 61

Ovest: via Ermenegildo Rodella

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti, e in corso di validità non si rilevano difformità che incidono sulla consistenza e/o sulla identificazione catastale che richiedano l'aggiornamento delle planimetrie.

Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità catastale

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| <b>2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)</b> |
|---------------------------------------------------|

Caratteristiche : della zona residenziale.

delle zone limitrofe agricole.

Area urbanistica:

Attrazioni : paesaggistiche Adigetto.

storiche: Villa Ca' Emo.

Collegamenti: stradali: SP61.

ferroviari / autolinee: stazione ferroviaria a 9 km, fermata autobus linea E608 Rovigo-Adria.

Servizi offerti: scolastici: a 10 km nel comune di Adria sono presenti scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo e secondo grado.

bancari: a 10km ad Adria sono presenti tutti i principali istituti bancari.

sanitari: presenti, nel vicino centro di Adria i seguenti servizi: studio dentistico, ospedale, centro medico, poliambulatorio

commerciali: mini market; nel vicino centro di Adria sono presenti tutti i principali servizi commerciali e il centro commerciale il Porto

|                             |
|-----------------------------|
| <b>3. STATO DI POSSESSO</b> |
|-----------------------------|

Libero

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> |
|---------------------------------------|

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:**

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte domande giudiziali o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:**

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale nel ventennio antecedente

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e/o convenzioni urbanistiche nel ventennio antecedente

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:****4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 ISCRIZIONI**

**Ipoteca** volontaria attiva

A favore DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

C.F. 08226630153

Contro

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 131.300,00 Importo Ipoteca: € 234.000,00

Rogito Notaio Speranza R. in data 03/10/2008 Rep. 15369/ 4938

iscritto a Rovigo in data 09/10/2008 R.G. 10217 R.P. 2297

**Ipoteca** legale attiva

A favore EQUITANIA NORD S.P.A.

C.F. 7244730961

Contro

Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

**LOTTO UNICO**

Importo capitale: € 81.049,19 Importo Ipoteca: € 162.098,38  
 Rogito EQUITALIA NORD S.P.A. in data 19/09/2013 Rep. 97/ 9913  
 iscritto a Rovigo in data 25/09/2013 R.G. 6616 R.P. 947  
**Ipoteca** amministrativa attiva  
 A favore AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE C.F. 13756881002  
 Contro [REDACTED]

Derivante da: Ruolo Addebito Esecutivo

Importo capitale: € 60.623,64 Importo Ipoteca: € 121.247,28  
 Rogito Agenzia delle Entrate in data 20/03/2024 Rep. 1677/ 9924  
 iscritto a Rovigo in data 25/03/2024 R.G. 2477 R.P. 305

**4.2.2 PIGNORAMENTI****Pignoramento**

A favore DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. C.F. 08226630153  
 Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 25/04/2015 Rep. 1448  
 Trascritto a Rovigo in data 10/06/2015 NN. 4317/ 3121

**Pignoramento**

A favore DORA SPV S.R.L. C.F. 05332370260  
 Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 02/01/2026 Rep. 10309/ 2025  
 Trascritto a Rovigo in data 07/01/2026 NN. 16/ 13

*Millesimi di proprietà:* intero edificio

*Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili*

L'edificio è a destinazione mista residenziale/commerciale, pertanto il gardo richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche è diversificato in funzione della destinazione d'uso delle unità immobiliari, accessibilità visitabilità per l'unità commerciale, e adattabilità per l'unità residenziale. Per quanto riguarda il negozio lo stesso risulta già accessibile e visitabile, mentre per l'abitazione si dovrà ottemperare alla prescrizione di legge al momento dell'intervento di ristrutturazione.

**Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.**

Non presente

Dalla consultazione del portale [https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca\\_certificati.php](https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica

**Indice di Prestazione energetica - IPEg**

Non Presente

**Miglioramenti suggeriti:**

Non presenti

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04**

Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale

**Certificato Prevenzione Incendi**

Non soggetto

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Dal 09/10/2008 ad oggi**

Proprietario 1/1 bene personale

Atto Compravendita

Rogito Notaio Speranza Riccardo in data 03/10/2008 Rep. 15367/ 4937  
 Registrato a Padova in data 07/10/2008 N° 19573 Serie 1T  
 Trascritto a Rovigo in data 09/10/2008 NN° 10216/ 6085

**Dal 23/05/2002 al 09/10/2008**

Proprietà 001/002 [REDACTED]

## LOTTO UNICO

|                             |               |             |            |            |        |            |
|-----------------------------|---------------|-------------|------------|------------|--------|------------|
| Proprietà                   | 001/002       |             |            |            |        |            |
| Atto                        | Compravendita |             |            |            |        |            |
| Rogito                      | Notaio        | Penzo Livio | in data    | 13/05/2002 | Rep.   | 25338      |
| Registrato a                | Adria         | in data     | 23/05/2002 |            | N° 557 | Serie 1V   |
| Trascritto a                | Rovigo        | in data     | 23/05/2002 |            | NN°    | 4847/ 3151 |
| <b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> |               |             |            |            |        |            |

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Adria sono emerse le seguenti pratiche edilizie

**Numero Pratica: D02/125**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo pratica:* D.I.A.

*per lavori di:* Modifiche interne e di facciata fabbricato ad uso civile abitazione

*presentata in data* 14/09/2002 *Prot. N°* 18807

**Certificato di collaudo finale**

*presentata in data* 28/01/2010 *Prot. N°* 2136

*Nota:)* Il collaudo finale viene presentato fuori termine, ossia oltre i 3 anni dalla data di inizio lavori.

**Numero Pratica: 192/2002**

*Intestazione:* [REDACTED]

*Tipo pratica:* Comunicazione lavori

*per lavori di:* Ripassatura manto di copertura con sostituzione coppi

*presentata in data* [REDACTED] *Prot. N°* 23810/2002

### 7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Trattasi di edificio edificato in epoca remota, per il quale non è stato reperito, presso l'archivio dell'ufficio tecnico Comunale di Adria, il titolo edilizio che ne ha legittimato la costruzione. Al fine di poter datare l'epoca di costruzione si è ricercato presso l'Ufficio del Territorio di Rovigo - Catasto Fabbricati, le planimetrie d'impianto dell'immobile, che risalgono alla data del 31/12/1939, attestando che l'edificio è stato edificato prima del 01/09/1969. Le planimetrie vengono poste a confronto con l'elaborato allegato alla DIA D02/125 che rappresenta lo "Stato di Fatto" per verificare se tra le due date sono stati eseguiti lavori edili senza richiedere la necessaria autorizzazione al Comune e si rileva quanto segue:

- 1) La sagoma dell'edificio attuale risulta essere di maggiori dimensioni per l'ampliamento, al piano terra, alla zona antibagno e dei due w.c.;
- 2) la disposizione interna e la dimensione dell'area commerciale era maggiore rispetto all'attuale in quanto interessava anche una parte dell'attuale ingresso all'abitazione;
- 3) la disposizione interna sia del piano terra che del piano primo dell'abitazione presentano una diversa conformazione per la demolizione al piano terra delle murature di divisione nella zona retrostante con accesso al cortile ottenendo un attuale vano unico e la costruzione di una scala interna che collega il piano primo; al piano primo è stato ricavato un servizio igienico; 4) sono state apportate modifiche di prospetto alla facciata principale.

Si pone poi a confronto l'elaborato grafico allegato alla DIA D02/125 che rappresenta lo "Stato Modificato" con quanto rilevato in sede di sopralluogo, rilevando quanto segue:

Al piano primo nella zona denominata "sottotetto" sono stati ricavati N° 3 vani ad uso ripositiglio e sono state spostate due finestre. Per quest'ultima modifica si ritiene che non si tratti di una vera e propria modifica ma piuttosto di un errore grafico nello stato modificato.

#### ONERI

L'ampliamento non può essere oggetto di sanatoria per mancato rispetto delle distanze dai confini e per il superamento del volume massimo assentito, ne deriva che si dovrà procedere alla sua demolizione. Le restanti difformità potrebbero essere assoggettate a sanatoria previa verifica del rispetto delle condizioni igienico sanitarie riferibili al negozio/commerciale e alla residenza. Le difformità possono trovare

**LOTTO UNICO**

applicazione nel dispositivo dell'art. 36 - D.P.R. 380/2001 fermo restando la doppia verifica di conformità alle norme urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data di presentazione della domanda di sanatoria.

**oneri urbanistici**

|                                                                                                                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Demolizione ampliamento non sanabile                                                                                                                                       | 1.500,00 €        |
| Spese tecniche per redazione pratica sanatoria, compreso oneri per aggiornamento catastale post demolizione                                                                | 4.000,00 €        |
| Oblazione per sanatoria abusi - art. 36 - contributo di costruzione raddoppiato - salvo diversa quantificazione che verrà formulata dall'Ufficio edilizia privata di Adria | 3.000,00 €        |
| <b>Totale oneri</b>                                                                                                                                                        | <b>8.500,00 €</b> |

*Nota:)* Gli importi sopra riportati **sono da ritenersi indicativi e non esaustivi**, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire la pratica edilizia, le sanzioni e l'oblazione potrebbero essere diversamente determinate dal Tecnico Comunale

|                                    |                        |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Per quanto sopra                   | <b>Non si dichiara</b> | la conformità edilizia |
| <b>7.2 CONFORMITA' URBANISTICA</b> |                        |                        |

L'immobile è identificato sulle tavole del P.R.G. vigente  
**Zona Urbanistica: B** **Residenziale** **B - 8**  
 Norme Tecniche Operative - N.T.O. Art. 65 che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente  
 Immobile sottoposto a vincoli urbanistici No Vincolo  
 Residua potenzialità edificatoria No mc.

*Nota:)* il potere edificatorio residuo non potrà essere utilizzato a causa della collocazione dell'immobile nell'ambiente circostante e per la vicinanza ad altri edifici

|                                                                                              |                    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Per quanto sopra                                                                             | <b>Si dichiara</b> | la conformità urbanistica |
| <b>8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE MISTE COMMERCIALI / RESIDENZIALI</b> |                    |                           |

Trattasi di edificio a destinazione mista, residenziale e commerciale, composto da due piani fuori terra con accessi indipendenti e corte comune. Il negozio posto al piano terra è in diretta comunicazione sia con l'abitazione che con gli accessori della stessa tramite porte interne. L'abitazione è disposta su due piani, al piano terra trova ubicazione un ampio ingresso/ripostiglio dal quale si accede alla centrale termica e alla corte retrostante, nonché alla scala di comunicazione con il piano primo composto da cucina, tre camere da letto, un bagno, due disimpegni di cui uno con piccolo poggiatesta; una porzione di edificio è accessibile dalla corte posteriore avete destinazione cantine, servizi igienici e ad una scala per accedere al piano primo composto da tre locali ad uso ripostiglio. L'immobile, che versa in uno stato di abbandono da diversi anni, si presenta in cattive condizioni e necessita di ristrutturazione di tipo pesante. La parte di edificio dove trovano ubicazione C. T. e l'ingresso, e il corpo di fabbrica posto nella corte retrostante composto dai servizi igienici e dall'antibagno, presentano un manto di copertura in lastre di fibrocemento che, dato lo stato di manutenzione e l'epoca di costruzione, potrebbero contenere eternit, pertanto resta a carico dell'aggiudicatario il corretto smaltimento mediante impresa autorizzata.

**Caratteristiche costruttive.**

**Murature:** portanti laterizio in mattoni pieni  
 tramezze tavella di laterizio  
**Intonaci:** Interni civile  
 esterni civile  
**Solai:** in legno  
**Soffitto:** in legno e in alcune stanze controsoffitto in cartongesso  
**Tetto:** in legno  
**Manto di copertura:** coppi di laterizio e lastre di fibrocemento (possibile eternit)  
**Infissi:** Finestre e Porte Finestre legno e vetro semplice dove presenti  
 Porta d'ingresso in legno con specchiatura alta in vetro

## LOTTO UNICO

Porte interne in legno

**Pavimenti:** Piano terra marmetta di graniglia in pessimo stato

Piano primo legno e linoleum in pessimo stato

**Impianti:** Elettrico a vista fatiscente 220V

contatore interno

conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

**Riscaldamento:** non funzionante

Corpi scaldanti radiatori alluminio

caldaia non presente

conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

**Nota:)** è presente sulla strada comunale la linea del gas metano, ma l'edificio è privo di allacciamento

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Pessimo

sarà necessario procedere a lavori di ristrutturazione pesante

che intervenga sull'immobile nella sua totalità.

**8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare del compendio si è proceduto al calcolo della Superficie Commerciale adottando come criterio di calcolo il Sistema Italiano di Misurazione - SIM - e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 N° 138 . La superficie commerciale è data dalla somma della Superficie principale alla Superficie secondaria (ponderata). Per determinare la Superficie Esterna Lorda (SEL), si è applicato il metodo definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

| Destinazione                   | Parametro - SEL Mq. | Coeff.       | Superficie equivalente |
|--------------------------------|---------------------|--------------|------------------------|
| Abitazione p. t. e 1°          | 145,20              | 1,00         | 145,20                 |
| Balconi                        | 1,90                | 0,30         | 0,57                   |
| Cantina e soffitta comunicante | 103,80              | 0,50         | 51,90                  |
| Area cortiliva esclusiva       | 338,00              | 0,10         | 33,80                  |
| Somma                          | 588,90              | <b>Somma</b> | <b>231,47</b>          |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**9.1 Criterio di Stima**

Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- a) Privato
- b) Persona giuridica
- c) Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

Si ritiene necessario puntualizzare la differenza tra Valore di Mercato e Valore di Vendita Forzata

Valore di mercato: è quell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di vendita forzata, è quell'importo che si può ricavare ragionevolmente dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente ridotto nel valore per:

## LOTTO UNICO

- a) immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- b) vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
- c) rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate
- d) spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di edificio da porsi in vendita, commerciale/ residenziale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia comune, che potrebbe produrre una discreta domanda, tuttavia la località di Ca' Emo, principalmente a vocazione agricola, non gode di un mercato immobiliare attivo.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato, sono tre :

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili"*. Il M.C.A. si basa su:

- a) Rilevazione dei dati di mercato
- b) Scelta caratteristiche tecno-economiche
- c) Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale il Valore di un bene è determinato attualizzando il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle attività svolte.

Verificato lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nel suo complesso, la scarsa dinamicità del mercato immobiliare per la frazione di Ca' Emo, la posizione della frazione rispetto al capoluogo di Adria a 10 Km., la vocazione prettamente agricola della zona, si ritiene applicabile quale metodo di stima, il costo di costruzione/sostituzione del bene. A tal fine si assume come valore di costruzione a mq., senza distinzione della destinazione d'uso, €. 1.100/mq. determinato dalla consultazione del CRESME quale fonte. Per i calcoli si rimanda alla tabella allegata alla presente perizia

|                                                                                                                                                      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore complessivo intero                                                                                                                            | € 86.000,00        |
| Valore complessivo quota 1/ 1                                                                                                                        | € 86.000,00        |
| <b>9.3 Adeguamenti e correzione della stima</b>                                                                                                      |                    |
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15%) | -€ 12.900,00       |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale                                                                                                         | € 0,00             |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia                                                                                                          | -€ 8.500,00        |
| <b>9.4 Prezzo base d'asta del lotto</b>                                                                                                              |                    |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:                                                                    | € 64.600,00        |
| Valore arrotondato                                                                                                                                   | € 65.000,00        |
| <b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>                                                                                          | <b>€ 65.000,00</b> |

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4 ) Documentazione Urbanistica



L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, lì 06/07/2026