Tribunale di Rovigo

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Rep. gen n. **68/2026**

[redacted]

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.

09/10/2026

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Andrea Paolone

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Capannone ad uso magazzino sito in via L. Da Vinci a Badia Polesine (Ro)

Rovigo lì 31/08/2026

Esperto alla stima

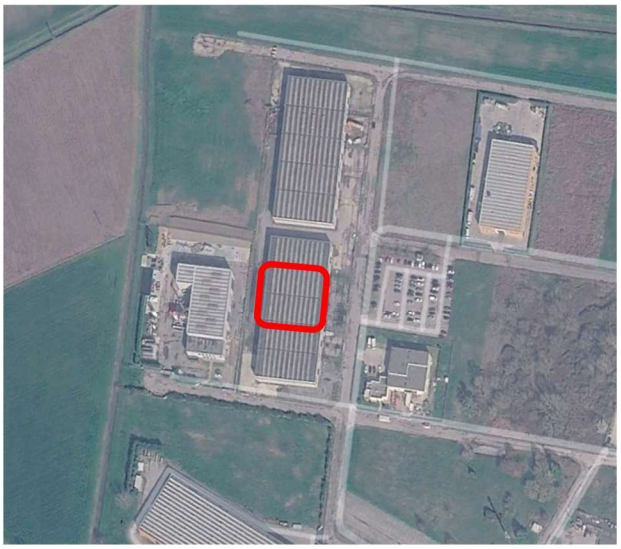
ARCHITETTOPAOLOTURRA
PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale
Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo
Tel 042524864 - mail: turra@projectscarl.it
(documento firmato digitalmente)

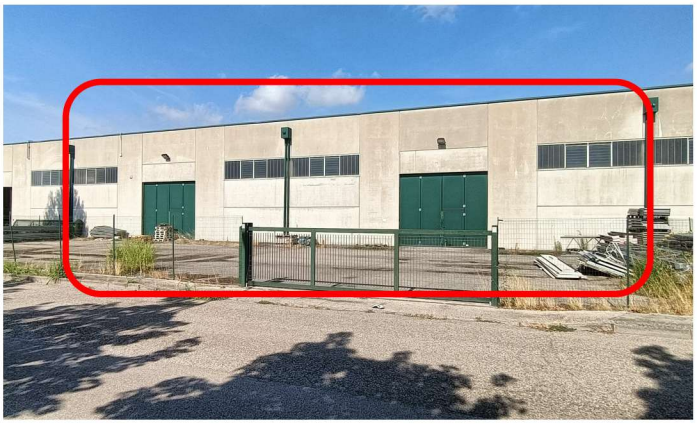
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: Completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: Verificata;

Beni in Comune di BADIA POLESINE via L. Da Vinci

Porzione di capannone prefabbricato ad uso magazzino composto da due campate della superficie complessiva di circa 1.693 mq ed area scoperta di pertinenza esclusiva;





Quota e tipologia del diritto:

- Proprietà per 1/1 [redacted]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]; quota di proprietà per 1/1;

COMUNE DI BADIA POLESINE Sez. Urb. BP

- Foglio 27 Particella 967 sub. 11, Cat. C/2 Classe 3, Consistenza 840 mq – Rendita € 1.822,06; via Leonardo Da Vinci, piano T;
- Foglio 27 Particella 967 sub. 13, Cat. C/2 Classe 3, Consistenza 840 mq – Rendita € 1.822,06; via Leonardo Da Vinci, piano T;

Nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà indivisa di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto sulle parti comuni dell'intero complesso a norma di legge, per destinazione e per contratto, in particolare l'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni:

- Sezione BP Foglio 27 Particella 967 Ente Urbano di Ha 1.73.26;

Confini: est via Leonardo Da Vinci; nord sub. 12; sud sub. 14; ovest particella 984; salvo altri più esatti ed attuali;

Precisazione: gli immobili riportati al N.C.E.U. a Sez. Urb. BP Foglio 27 Particella 967 Subalterno 11 (già subb. 2, 4, e 10) e Subalterno 13 (già subb. 5, 6 7 e 8) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato al N.C.T. a Sez. A Foglio 27 Particella 967 (già Particella 885 e Particella 887);

Conformità Catastale:

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile, con la scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrato che l'attuale conformazione trova sostanziale rispondenza, ad eccezione della parete divisoria tra i due subalterni che di fatto non esiste, dando così continuità alla superficie delle due unità e dell'assenza del locale w.c. rappresentato nell'angolo nord-est del subalterno 11.

Le suddette variazioni sono regolarizzabili con pratica DOCFA.

- *Spese di regolarizzazione*

Spese tecniche e altri oneri catastali presunti: **€ 1.500,00**

(salvo diversa quantificazione determinata dal tecnico che eseguirà l'aggiornamento catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il cespite è parte di un più grande capannone prefabbricato sito nella zona industriale del Comune di Badia Polesine che si è sviluppata lungo la strada statale Transpolesana.

Seppur identificato con due distinti numeri di subalterno di fatto è un unico spazio di circa 1.693 mq utilizzato come grande magazzino/deposito non presidiato, dotato di area scoperta di uso esclusivo sia sul fronte principale che su quello retrostante.

L'altezza interna è di circa 7 ml, è dotato di impianto di illuminazione in canaline e scatole di derivazione esterne ed il pavimento è in cemento lisciato.

Il capannone sostanzialmente si presenta in uno stato di conservazione ordinario.

- Caratteristiche della zona: l'immobile è collocato nella periferia sud di Badia Polesine in prossimità dell'arteria stradale Transpolesana che collega Verona e Rovigo;

- Area urbanistica: l'area ricade in zona attrezzata per insediamenti artigianali/industriali;

- Caratteristiche zone limitrofe: nelle zone limitrofe sono presenti varie attività produttive, un esteso impianto fotovoltaico a nord e terreni agricoli ad ovest.

- Servizi offerti dalla zona: in zona non si rileva la presenza di servizi in genere.

3. STATO DI POSSESSO

Il cespite è concesso in locazione commerciale con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro di Badia Polesine [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate;

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati;

4.1.3 Altre limitazioni d'uso:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data [redacted]

- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data [redacted];

4.2.2– Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Rovigo in data [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: NESSUNA RILEVATA;

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: NON CONOSCIUTE;

5. ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON QUANTIFICABILI;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: / / /

Millesimi di proprietà:/ / /

Accessibilità dell'immobile: Il capannone è accessibile da via L. Da Vinci; sull'area fronte stante, chiusa con un portone scorrevole, possono accedere mezzi pesanti ed al suo interno possono transitare i muletti per il carico e scarico delle merci.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / / /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: / / /

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente l'entrata in vigore delle recenti norme antisismiche;
- il magazzino non essendo presidiato è privo di locale igienico;
- con l'esecuzione di alcune opere edili vi è la possibilità di rendere i due subalterni unità indipendenti essendo stati predisposti gli allacciamenti alle utenze per entrambi;

di tali circostanze è stato tenuto forfetariamente conto nella valutazione che segue.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio

dal 07/06/2018 all'attualità: [redacted];

dal 02/08/2013 al 07/06/2013: [redacted]

dal 26/03/2013 al 02/08/2013: [redacted]

dal 20/12/2012 al 02/08/2013: [redacted]

dal 27/02/2004 [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

Con la richiesta di accesso agli atti inviata con p.e.c. al Comune di Badia Polesine in data 27/05/2026, l'ufficio tecnico comunale, tramite la copisteria che ha effettuato la scansione degli elaborati cartacei trasformandoli in file pdf, ha inviato le seguenti pratiche reperite presso l'archivio comunale:

- Pratica n. [redacted]

per lavori di costruzione di due capannoni per la lavorazione e l'imbottigliamento di gas tecnici e industriali;

- D.I.A. registro [redacted]

Per eseguire opere di completamento autorizzate con il titolo precedente.

- S.C.I.A. registro [redacted]

Per modifiche interne a fabbricato autorizzato con DIA n. [redacted];

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' (parziale – sub. 9) prat. Edilizia n. [redacted]

- Pratica n. PE [redacted]

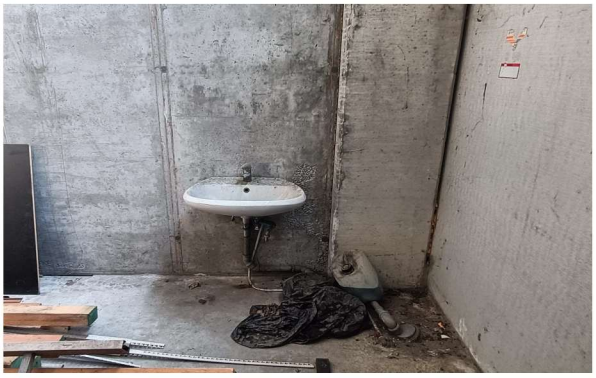
avori di variante per modifiche interne a fabbricato autorizzato con SCIA n. [redacted]

- Pratica n. [redacted];

Richiesta di valutazione progetto ai fini antincendio;

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

La conformazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza alle pratiche edilizie depositate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione del locale igienico previsto nel subalterno 11, che non è stato realizzato, ed invece è stato posato solamente un lavandino sulla parete di divisione con il subalterno 12. Vi è comunque la predisposizione dello scarico del w.c. per poter completare il locale con la realizzazione delle pareti in cartongesso e la posa di sanitari.



- Spese di regolarizzazione presunte per la costruzione del locale igienico come previsto negli elaborati grafici di progetto (salvo diversa quantificazione al momento della regolarizzazione):

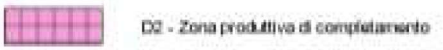
Spese determinate in via forfettaria: **€ 6.000,00**;

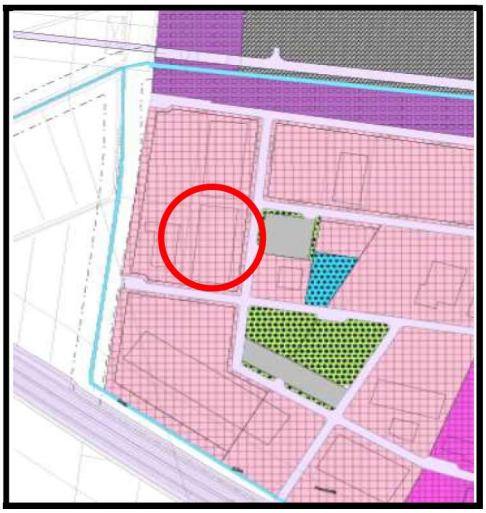
7.2 CONFORMITA' URBANISTICA:

Secondo il P.I. vigente, il capannone in oggetto ricade in zona in **ZONA D2 "produttiva si completamento"**

- *Immobile soggetto a convenzione: NO;*
- *Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico*: NO
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità*: NO
- *Dichiarazione di conformità con il P.I.* : SI

ESTRATTO P.I.





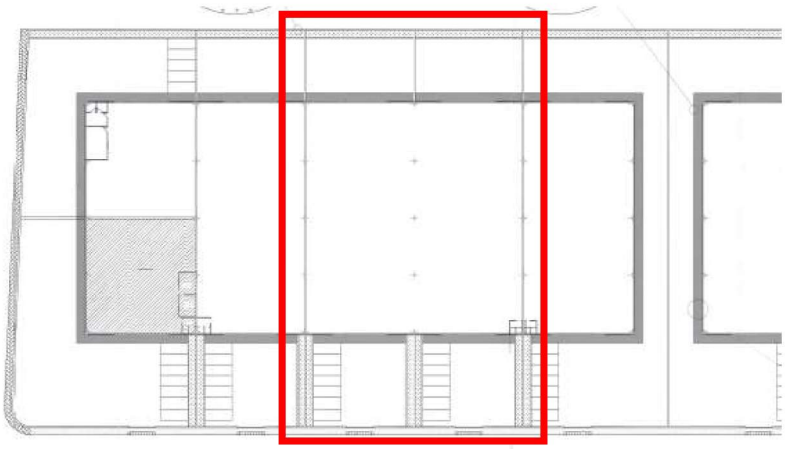
8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

I due subalterni nn. 11 e 13 che compongono l'immobile in oggetto, destinato a magazzino/deposito non presidiato, sono parte di un più grande capannone prefabbricato di forma rettangolare composto da una struttura prefabbricata a telaio in calcestruzzo armato e pannelli di tamponamento pure prefabbricati con serramenti di chiusura in alluminio, sito nella zona industriale del Comune di Badia Polesine che si è sviluppata lungo la strada statale Transpolesana.

La loro complessiva estensione è di circa 1.693 mq, hanno una altezza interna di circa 7,00 ml e sia sul fronte principale che su quello retrostante, accessibili tramite portoni carrai, si sviluppa un'area scoperta pavimentata e recintata ad uso piazzale di pertinenza.

L'immobile è dotato di impianto di illuminazione realizzato in canaline e scatole di derivazione esterne ed il pavimento è in cemento lisciato. In copertura sono presenti alcuni lucernai. Non è presente impianto di riscaldamento ed è pure sprovvisto di locale igienico non essendo stato realizzato. È stato invece solo installato un lavandino.

Il capannone è allacciato alla linea elettrica, a quella idrica ed anche alla pubblica fognatura e sostanzialmente si presenta in uno stato di conservazione ordinario essendo tutt'ora utilizzato con contratto di locazione da ditta terza.



CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub. 11	Magazzino	Sup lorda di pavimento	846,50	1,00	846,50
Sub. 13	Magazzino	Sup lorda di pavimento	846,50	1,00	846,50
	TOTALE SUPERFICIE		**1.693,00**		**1.693,00**

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima: la corretta prassi estimativa richiede che i cespiti vengano valutati utilizzando il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che consente di stimare un immobile mediante la comparazione tra lo stesso ed altre costruzioni simili negoziate in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'edificio da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che è il mercato a definire il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili analoghi venduti presi a confronto.

Quindi, dalle ricerche eseguite esaminando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, nelle quali vengono riportati mese ed anno dell'avvenuta stipula notarile, tipologia di immobile, collocazione e valore della compravendita, nessun dato utile è stato individuato in un arco temporale ritenuto adeguato (antecedente a tre anni).

Di conseguenza, con riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa), essendo il bene produttore di reddito, derivante dal contratto d'affitto, dopo aver assunto informazioni in loco e presso operatori economici del settore, aver analizzato il mercato immobiliare della zona; esaminato pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate sui valori di locazione, essendo attualmente pagato un canone mensile di € 2.014, che diviso la superficie di 1.693 mq corrisponde un valore di 1,19 €/mq x mese, che in funzione anche della sotto riportata tabella si ritiene congruo,

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO

Comune: BADIA POLESINE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	500	L	1,1	1,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	300	420	L	1	1,4	L
Laboratori	NORMALE	350	500	L	1,1	1,6	L

con applicazione della conoscenza e dell'esperienza personale, visti i dati acquisiti lo scrivente ritiene possa essere opportunamente utilizzato il procedimento di “stima per capitalizzazione del reddito”, che viene calcolata con la seguente operazione matematico-finanziaria:

Vm = R / r

Dove:

Vm = valore dell’immobile

R = reddito annuo prodotto dal capitale (affitto immobile)

r = saggio di capitalizzazione *

* Si rileva da pubblicazioni e dati estimativi che il tasso di rendimento lordo per gli immobili produttivi e logistici nel 2025 si è attestato intorno al 5,25% per gli asset di primaria qualità. Per gli immobili industriali e produttivi standard o periferici, i tassi salgono mediamente al 6 – 8% a seconda del rischio locativo e della localizzazione.

Di conseguenza, per quanto esposto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del capannone si ritiene di poter applicare il saggio di capitalizzazione medio del 6,5% e pertanto la stima viene così definita:

Vm = (€ 2.014,00 x 12) / 6,5% = **€ 371.815,38**

9.2 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta alla vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese, come da disposizione del G.E.	**- € 55.772,31**
Spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:	**- € 7.500,00**

Si ritiene di non apportare ulteriori detrazioni per la non immediata disponibilità del bene, derivante dallo stato locativo dell’immobile, in considerazione della congruità dei canoni e dei termini di contratto ai sensi dell’art. 2923 c. 3 C.C.

9.3 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell’immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 308.543,07

Prezzo arrotondato a base d'asta nello stato in cui si trova: € 309.000,00 (euro trecentonovemila/00);

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo lì 31/08/2026

Esperto
arch. Paolo Turra



Allegati:

A - copia atto di provenienza;

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

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

D – copia titoli edilizi;

E - documentazione fotografica.