

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50-2025

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

ALTEA SPV

Contro

[REDACTED]

Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



Beni immobili pignorati (lotto unico):

Comune di Rovigo (RO) via Forni, 64

Diritto venduto

Unità Negoziale n. 1:

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENI 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]

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Rovigo

Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fg n. 10, part 96, Sub. 3, Cat. A/3, cons. 9,5 vani P.T.

Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fg n. 10, part 96, Sub. 4, Cat. C/3 Laboratorio Arte e Mestieri, cons. 99 mq vani P.T.

Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fg n. 10, part 96, Sub. 5, Cat. C/1 Negozi e botteghe, cons. 14 mq vani P.T.

Catasto Terreni: Foglio n. 10, part. n. 96 Ente Urbano

Per lo scrivente stimatore, con l'avvenuta trascrizione dell'accettazione dell'eredità effettuata in data 26.05.2025 contro [REDACTED] (precedente proprietario) **la certificazione notarile risulta completa.**

Lo stimatore precisa però, che: sia nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, che nell'atto di pignoramento, l'unità immobiliare che identifica l'abitazione (Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fg n. 10, part 96, Sub. 3), viene descritta solo come Piano Terra, invece nello stato di fatto, nelle visure catastali e nell'atto di provenienza, la stessa unità è descritta come sviluppata sia al Piano Terra che al Piano Primo.



Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un fabbricato accostato ad un altro edificio per una piccola porzione, solo al piano primo sul versante Est, ed è sito nel Comune di Rovigo in via Forni, 64 località Granzette.

L'unità immobiliare, si compone di 2 corpi di fabbrica, quello principale posto lungo il confine a Est che si sviluppa su 2 livelli piano terra e primo e quello posto lungo il confine a Ovest che si sviluppa solo al piano terra,

Quindi lo scoperto privato, si sviluppa solo sul fronte e sul retro, oltre ad un corridoio stretto di passaggio tra i due corpi di fabbrica.

Seppur il compendio immobiliare anche nell'atto di provenienza, venga descritto catastalmente come un appartamento al piano terra e piano primo con locale sgombero al piano terra, un laboratorio al piano terra ed un negozio sempre al piano terra, nello stato attuale il negozio al piano terra non è presente.

Lo scrivente stimatore, descrive l'immobile in base allo stato di fatto, riscontrato durante il suo sopralluogo:

-al piano terra, si ha l'ingresso dell'abitazione, a sinistra il soggiorno e la cucina, mentre sulla destra, si ha una stanza che catastalmente è indicata come negozio.

Poi vi sono le scale che portano al piano superiore in si trovano 6 camere da letto ed un bagno, oltre ad un poggiolo;

-sempre al piano terra, proseguendo dopo l'ingresso della casa, si raggiunge il laboratorio costituito dall'ambiente principale ed altri vani accessori quali cantina e servizio;

-mentre, staccato dall'edificio principale vi è un manufatto catastalmente descritto come locale di sgombero.

L'abitazione tra piano terra e primo, escluso il locale sgombero, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 188.01 mq, e l'altezza dei locali interni, al piano terra varia da H= 3.38 mt, mentre al piano primo è H=2.82-2.89mt.

Il laboratorio al piano terra, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 115.65 mq, e l'altezza dei locali interni, al piano terra varia da H=3.26 mt.

Il negozio al piano terra, che attualmente non esiste, ma è inglobato dalla casa, ha una superficie totale comprensiva delle murature perimetrali di circa 19.40 mq.



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

A- l'unità immobiliare definita come negozio, nello stato attuale non esiste ma la stessa superficie è stata inglobata all'interno della casa, come ulteriore stanza;

B- nel retro del manufatto ad uso sgombero e sul fronte in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione vi sono delle tettoie non presenti né sul progetto né sulle planimetrie catastali;

C- non vi è perfetta corrispondenza tra le planimetrie catastali, le planimetrie di progetto e lo stato di fatto, come verrà meglio descritto in seguito;

D- vi sono numerosi episodi di muffa/condensa/distacco di intonaco, oltre che impianti tecnologici, come prese, tubi e fili elettrici, posti esterni alla muratura;

E- il locale sgombero, era inaccessibile ed in totale stato di abbandono.

Il perito osserva infine che:

-durante il proprio sopralluogo, l'immobile era pieno di mobilio e di cose, e che pertanto è risultato difficile, valutare la struttura nel suo dettaglio;

-che ad ogni buon conto, l'immobile non si presentava in buono stato, né internamente, né esternamente.

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 Rovigo- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di ROVIGO (RO) (codice: H620E):

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà per 1/1

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1	BP	10	96	3	A/3	2	9.5 vani	Totale 184 mq Tot. Escluse aree scop. 183 mq	€ 515,17
1	BP	10	96	4	C/3	2	99 mq	Totale 112 mq	€ 158,50
1	BP	10	96	5	C/1	1	14 mq	Totale 17 mq	€ 94,72

Indirizzo da catasto; Via Forni, 64 P.T-1



Le unità sopradescritte insistono in terreni accatastati come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di ROVIGO (RO) (codice: H620E):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	10	96	Ente Urbano	00 04 28

-Coerenze:

Particella n. 96; confina a Nord con part. 95 a Est con part. 104, a Sud strada comunale, a Ovest con part. 376 e 167.

(vedasi allegati n. 1-8)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica del Comune di Rovigo nelle immediate vicinanze dell'argine del fiume Adige.

Area urbanistica: residenziale e rurale

Caratteristiche zone limitrofe: rurali ed un poco residenziale sparso.

Principali collegamenti pubblici: SS16 e Viale Porta Adige

Servizi offerti della zona: NON vi sono servizi facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta essere NON OCCUPATO da persone.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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:

oltre a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica riguardo ai diversi vincoli, lo stimatore null'altro ha rilevato dalla documentazione esaminata.



4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni;

***5177-1366 del 30.04.2007**, in cui con Atto del notaio Nicola Grimaldi del 05/ 04/ 2007 numero repertorio 17147/13151, si scrive ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca SPA contro [REDACTED] e come debitore non di ipoteca [REDACTED], quota di proprietà 1/1 del seguente immobile: Comune di Rovigo Catasto Fabbricati Sez. BP, foglio 10, particella 96 sub 3 sub 4 sub 5 e Catasto Terreni, foglio 10, particella 96 Entro Urbano.

4.2.2 Pignoramenti:

***3165-2293 del 14.04.2025**, in cui con giudiziario del 24.03.2025 n. rep. 660, si trascrive Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Altea SPV SRL contro [REDACTED], quota di proprietà 1/1 del seguente immobile: Comune di Rovigo Catasto Fabbricati Sez. BP, foglio 10, particella 96 sub 3 sub 4 sub 5 e Catasto Terreni, foglio 10, particella 96 Entro Urbano.

Altre trascrizioni (atto di compravendita e accettazione tacita di eredità):

***5176-2794 del 30.04.2007**, in cui con Atto del notaio Nicola Grimaldi del 05/ 04/ 2007 numero repertorio 17146/13150, [REDACTED] vendeva a [REDACTED], quota di proprietà 1/1 del seguente immobile: Comune di Rovigo Catasto Fabbricati Sez. BP, foglio 10, particella 96 sub 3 sub 4 sub 5 e Catasto Terreni, foglio 10, particella 96 Entro Urbano.

***4468-3254 del 26.05.2025** in cui con atto notarile di Breseghello Silvana del 16.11.2005. numero repertorio 33579, Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED], ognuno per quota di 1/2 Contro [REDACTED], del seguente immobile: Comune di Rovigo Catasto Fabbricati Sez. BP, foglio 10, particella 96 sub 3 sub 4 sub 5 e Catasto Terreni, foglio 10, particella 96 Entro Urbano.

(vedasi allegati n. 33-44)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Dalla documentazione esaminata non sono evidenti limitazioni d'uso.

Lo stimatore, precisa però, che come descritto ai paragrafi precedenti, vi sono numerose criticità.



4.3 Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Lo stimatore, ha riscontrato che lo stato dei luoghi, non è perfettamente conforme ai progetti presenti al Comune di Rovigo, in quanto una parte di superficie destinata ad abitazione al piano terra e primo (sub.3) ed una parte di superficie destinata a laboratorio (sub.4) e precisamente la parte disegnata a matita, risulta superiore rispetto a quanto indicato nel progetto del 1954 per il quale è stata rilasciata agibilità nel 1965.

4.3.2. Conformità catastale

In base allo stato attuale e dalla verifica con le planimetrie presenti in catasto, l'immobile risulta conforme, tranne per le seguenti difformità;

-l'unità immobiliare Sub. 5, viene definita come negozio, ma nello stato attuale non è presente e la sua stessa superficie è stata inglobata all'interno della casa, come ulteriore stanza.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in base alla documentazione presente all'ufficio tecnico del Comune di Rovigo, il futuro aggiudicatario, dovrà sobbarcarsi, i seguenti interventi:

-regolarizzare l'edificio confrontando lo stato attuale e la tavola di progetto, con annessa abitabilità risalente al 1965, o in alternativa demolire il volume della parte eccedente (che viene rappresentata in matita nella stessa tavola);

-valutare e verificare il buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici della casa, nonché la sua copertura.

Infine lo stimatore precisa che l'immobile necessita di un intervento di totale ristrutturazione sia interno che esterno, pertanto il futuro aggiudicatario in un'ottica generale di regolarizzazione e ristrutturazione dell'edificio, dovrà con apposito progetto realizzato in base alle proprie esigenze, effettuare tutti gli interventi necessari, fino all'ottenimento del certificato di agibilità per tutto l'edificio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il compendio immobiliare pignorato è:

-intestato all'esecutato a [REDACTED];



- In precedenza era di [REDACTED], la cui piena proprietà in regime di separazione dei beni, le era pervenuta per atto di divisione del 16/ 11/ 2005, numero repertorio 33579 del notaio Breseghello Silvana di Rovigo, da comproprietà con [REDACTED];
- a [REDACTED], la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili, era pervenuta per successione in morte di [REDACTED], deceduto il 10/05/2003 registrato il 05/11/2003, all'ufficio di registro di Rovigo;
- infine, risulta un atto di accettazione tacita l'eredità del notaio Breseghello Silvana del XI novembre 2005 Repertorio 33579 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di Rovigo in data 26 maggio 2025 al numero registro generale 4468 e numero registro particolare 3254, da [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE

Per il compendio immobiliare pignorato, all'ufficio tecnico del Comune di Rovigo, lo scrivente stimatore, ha reperito la seguente documentazione di pratiche edilizie;

- Autorizzazione del 27.12.1954 in cui il Comune di Rovigo autorizza a realizzare un rialzo all'edificio esistente, per ricavare 4 nuove stanze al piano primo ed un gabinetto;
- Autorizzazione di abitabilità in seguito ad ampliamento n. 7916 del 19.07.1965.

Lo scrivente stimatore precisa, che da un incontro effettuato con i tecnici del Comune di Rovigo, è risultato che l'abitabilità non riguarda le parti disegnate a matita nella tavola (all. n. 12).

-Concessione alla edificabilità n. 408 del 29.08.1983, per modifiche interne del fabbricato ad uso commerciale;

-Concessione Edilizia in Sanatoria, per la realizzazione di un ampliamento del locale di sgombero, modifiche prospetti Ovest del piano terra e Nord, Est, Ovest del piano primo del fabbricato abitazione, la realizzazione di un servizio igienico al piano primo, senza aumento di superficie e volume.

Infine dalla Agenzia del Territorio di Rovigo si sono acquisite le planimetrie di primo impianto catastale.

Lo scrivente stimatore precisa, che come abitabilità è presente solo un certificato del 1965 e che non riguarda tutto l'edificio ma solo una parte.

Pertanto è necessario regolarizzare l'immobile oppure demolire la parte dell'edificio in parte sul retro -laboratorio-, ed in parte sul fronte -abitazione- oltre a richiedere ed ottenere il certificato di agibilità in base alle normative vigenti.

(si vedano allegati n. 9-31)



8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 Destinazione urbanistica

Il Comune di Rovigo C E R T I F I C A che gli immobili così individuati: Comune di Rovigo, Sez. B Foglio n. 10 Mappali n. 96; sono classificati come segue:

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - approvata con Delibera di C.C. n. 41 del 28/10/2024, vigente dal 13/12/2024.

Sez. B Foglio 10 mappale 96:

- è classificato come Zona - B - art. 62 N.T.O.

Tav. 1 - P.I.-Zonizzazione -VINCOLI-Tutele :

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. N 42/2004 art. 142, comm. 1, lett. C – Corsi d'acqua - art.23 N.T.O.

- (parte) - Area esondabile a ristagno idrico (A 18) - art. 45 N.T.O.

Tav. 2- P.I.

-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica :

- (parte) – (marginalmente)- Principali alberature esistenti negli insediamenti - art.55 N.T.O.

Tav. 3- P.I.-Disciplina urbanistica di Dettaglio :

- Zona B 6.34 di cui al Repertorio Normativo

PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA

Vedere Norme Tecniche Operative - Repertorio Normativo delle Zone ed Aree della Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - approvata con Delibera di C.C. n. 41 del 28/10/2024.

(vedasi allegato n. 32)

8.2 Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche

Il compendio immobiliare pignorato si trova a Rovigo in via Forni, 64 località Granzette, in una zona residenziale-rurale nelle immediate vicinanze dell'argine del fiume Adige.

L'unità immobiliare pignorata, ha tipologie di costruzioni dell'epoca ed in base alle risultanze catastali, la sua destinazione è in parte residenziale, in parte laboratorio ed in parte negozio. Non vi è un vero e proprio garage.

I serramenti interni sono dell'epoca, mentre i serramenti esterni, tranne quelli del laboratorio, come anche quasi tutta la pavimentazione sono di epoca più recente.



Vi sono numerosi episodi di muffa/condensa/distacco di intonaco oltre agli impianti tecnologici con tubi, prese e fili posti fuori dal muro.

Nel complesso il compendio immobiliare pignorato, ha necessità di un radicale intervento di ristrutturazione interna ed esterna oltre che verificare la buona funzionalità di tutta l'impiantistica e della copertura.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

a. Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente stimatore, ha effettuato una stima monoparametrica, considerando anche i valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 1[^] semestre del 2025.

Inoltre ha considerato la zona in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, la sua destinazione d'uso, ma soprattutto;

-il suo stato di fatto e di manutenzione oltre alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

-la necessità di verificare la buona funzionalità di tutta l'impiantistica, della copertura oltre che, considerare l'esigenza di effettuare vari interventi edilizi per una totale ristrutturazione interna ed esterna.

Inoltre si è tenuto conto della necessità di regolarizzare l'immobile oppure provvedere alla demolizione di parte dell'edificio che si estende in eccesso rispetto al progetto concessionato (all. n. 12) e per il quale si è ottenuto l'abitabilità nel 19.07.1965;

-ed inoltre la mancanza di un vero e proprio garage.

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

b. Fonti di informazione

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Padova per il 1° semestre 2025.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.

c. Valutazione corpi

Ambienti	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione Piano Terra e Primo	Circa 188.01 mq	1.00	188.01 mq
Poggiolo	Circa 2.80 mq	0.3	0.92 mq
Locale sgombero	Circa 31.90 mq	0.50	15.95 mq
Laboratorio e negozio	Circa 135.05 mq	1.00	135.05 mq



In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina;

a-un valore a mq commerciale per l'immobile pignorato, per l'abitazione ad esclusione del locale sgombero, pari a 750,00 €/mq.

Pertanto risulta che: $188,93 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 141.967,50$

b-un valore a mq commerciale per l'immobile pignorato, per il locale sgombero, pari a 350,00 €/mq.

Pertanto risulta che: $15,95 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.582,50$

c-un valore a mq commerciale per l'immobile pignorato, per il laboratorio ed il negozio, pari a 450,00 €/mq.

Pertanto risulta che: $135,05 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.772,50$

Quindi dalla somma dei tre valori parziali (a+b+c), risulta una stima arrotondata pari a:

€ 208.000,00

d. Adeguamenti e correzioni della stima

Lo scrivente stimatore, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie, in quanto il costo per la regolarizzazione dell'immobile, dipende dalle scelte progettuali, che si adottano, dalla tipologia di costruzione, dai materiali edilizi oltre che dalle finiture interne ed esterne che si scelgono.

Inoltre si deve tener conto del continuo variare del costo dei materiali edilizi e delle operazioni edili nonché della manodopera e del costo del professionista.

Pertanto, lo stimatore indica le seguenti decurtazioni:

Riguardo alle criticità elencate ai punti A, B, C, D, E, lo stimatore decurta un valore a forfait pari a -25%	-€ 52.000,00
Riguardo alla non presenza di un vero e proprio garage e della poca area scoperta disponibile per l'attività di laboratorio e negozio, lo stimatore decurta un valore indicativo pari a -15%	-€ 31.200,00

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per il compendio immobiliare, un valore di stima pari a € 124.800,00

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 pari a	-€ 18.720,00
--	--------------



e. 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, al momento della vendita: € 106.080,00

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

€ 106.000,00

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 06.12.2025
- documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie ed elaborato planimetrico Catasto fabbricati)
- documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica),

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

Rovigo, il 15.12.2025

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

