

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

promossa da:  
**BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO**  
**SOCIETÀ COOPERATIVA**

nei confronti di:

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **116/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/03/2023

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

Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: **Dott. Alberto ASTOLFI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO N.1**  
**Negoziò al piano terra in Comune di Lendinara,**  
**Piazza Risorgimento n.30**

<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

Beni in Comune di **LENDINARA (RO)**  
Località/Frazione **////**  
Piazza Risorgimento n.30

**Lotto: unico**

**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:**

**Identificativo corpo: A**

Unità immobiliare ad uso negozio, posto al piano terra di fabbricato in condominio

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena ed esclusiva proprietà (1/1)** di spettanza [REDACTED]:

Ulteriori Informazioni sul debitore: **///**  
Eventuali comproprietari: **///**

DESCRIZIONE CATASTALE

**Catasto Fabbricati: COMUNE DI LENDINARA – sezione di Lendinara**

Intestazione:

[REDACTED]  
[REDACTED] - **proprietà 1/1**

Sezione LE, Foglio 13, particella n.:

**188 sub.1**, Piazza Risorgimento piano T, categ. C/1, classe 10, consistenza 71 mq.,  
R.C.Euro 898,38;

con i pertinenti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, a sensi di legge, per destinazione e per contratto.

Confini : Piazza Risorgimento, ragioni [REDACTED], Riviera del Popolo e parti comuni, salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Le unità immobiliari in oggetto sono rappresentate in Catasto sostanzialmente in conformità rispetto allo stato di fatto, fatta eccezione per lievi modifiche interne, prospettiche e per un sopralco lungo le pareti perimetrali.

Regolarizzabili mediante: variazione DOCFA e parziale rimessa in pristino

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti:

**€ 2.000,00** circa

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

Unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra di fabbricato in condominio

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** commerciale - direzionale - residenziale, zona a traffico limitato con parcheggi pubblici contigenti

**Importanti centri limitrofi:** città di Lendinara

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciale / direzionale / residenziale

**Attrazioni paesaggistiche:** //

**Attrazioni storiche:** Palazzo Comunale, Torre dell'Orologio, Palazzo Ca' Dolfin – Marchiori, Palazzo Boldrin, Teatro Ballarin, Palazzo Cattaneo, Palazzo Malmignati ecc.

**Principali collegamenti pubblici:** SR88 Rovigo – Badia Polesine, SS434 Transpolesana, bus linea extraurbana, stazione ferroviaria e autostazione.

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, uffici pubblici e privati, negozi vari, farmacie, banche, ufficio postale

## 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato essere condotto in affitto in virtù del "contratto di locazione di immobile ad uso commerciale" stipulato il 14/01/2021 e registrato a Rovigo numero 219 serie 3T del 2021. Durata del contratto: anni 6 + 6, salvo disdetta a mezzo r.a.r. da inviare almeno 6 mesi prima della scadenza. Canone iniziale annuo: Euro 4.800,00 da corrispondere in 12 rate mensili anticipate, da versare entro il giorno 5 di ogni mese.

Tale canone appare essere congruo e, comunque, non inferiore di un terzo al giusto prezzo di cui all'art. 2923 comma 3 c.c.

## 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:* ///

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rilevati

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* non conosciute

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (in base alla certificazione in atti):

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 28/03/2011 - Registro Generale 3057 Registro Particolare 557**

a favore BANCA ADIGE PO CREDITO COOPERATIVO LUSIA - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Lusìa (RO) c.f.: 00069520294 (dom. ipot. eletto in Lusìa, Viale Europa n. 95) ed a carico

(TERZO DATORE DI IPOTECA) e

(DEBITORE IPOTECARIO) - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Giuseppe Ponzi di Monselice in data 18/03/2011 Rep.n. 143447/23804

Importo ipoteca: € 396.000,00; Importo capitale: € 198.000,00

durata: anni 15; tasso interesse annuo: 3,5%

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza della ██████ eseguita sui beni in Comune di Lendinara, Catasto Fabbricati Sez. LE, Foglio 13, particella 188 sub.1, oltre ad altri beni di proprietà del terzo datore di ipoteca;

**- Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo il 29/11/2012 - Registro Generale 8672 Registro Particolare 1281**

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA con sede in Sant'Elena (PD) c.f.: 00203610282 (dom. ipot. eletto in Via Roma N. 10) ed a carico ██████  
██████████ - derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di pADOVA in data 15/06/2012 Rep.n.346/2012  
Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 29.078,59

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza della ██████ eseguita sui beni in Comune di Lendinara, Catasto Fabbricati Sez. LE, Foglio 13, particella 188 sub.1, oltre ad altri beni in Comune di Badia Polesine;

a margine dell'iscrizione vi sono annotazioni per restrizione beni n.453 del 12/05/2022 e n.735 del 22/07/2022, relative ad immobili in Badia Polesine;

**- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Rovigo il 13/05/2016 - Registro Generale 3914 Registro Particolare 590**

a favore EQUITALIA NORD S.P.A., con sede in Milano (dom.ipot. eletto in Via Longhin, 115 - Padova) ed a carico ██████  
██████████ - derivante da atto (ruolo e avviso di addebito esecutivo) di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano in data 09/05/2016 Rep.n. 116/7716  
Importo ipoteca: € 210.169,08; Importo capitale: € 105.084,54

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza della società eseguita sui beni in Comune di Lendinara, Catasto Fabbricati Sez. LE, Foglio 13, particella 188 sub.1, oltre ad altri beni in Comune di Badia Polesine;

a margine dell'iscrizione vi sono annotazioni per restrizione beni n.454 del 12/05/2022 e n.736 del 22/07/2022, relative ad immobili in Badia Polesine.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**- Pignoramento trascritto ad Rovigo il 03/06/2022 - Registro Generale 4561 Registro Particolare 3299**

a favore BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in Adria (RO) c.f.: 01369230295 ed a carico ██████  
██████████  
██████████ relativamente ad altri beni -  
derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 19/05/2022 Rep.n.1083/2022

Note:

- colpisce la piena proprietà di spettanza della ██████ eseguita sui beni in Comune di Lendinara, Catasto Fabbricati Sez. LE, Foglio 13, particella 188 sub.1, oltre ad altri beni in Comune di Badia Polesine di proprietà di altra ditta

4.2.3 *Altre formalità:* non rilevate

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non conosciute

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non conosciute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non conosciute

**Millesimi di proprietà:** non conosciuti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ///

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato

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

### Avvertenze ulteriori:

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che della attestazione di prestazione energetica.

Si fa altresì presente che:

- l'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di servizio igienico;
- nell'immobile sono stati installati impianti da parte del conduttore.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario dal 20/12/2004 all'attualità:**

██  
██

proprietaria per intero dal 20/12/2004 all'attualità, in forza di atto di compravendita in data 20/12/2004 Rep.n.36243/9798 del notaio Simonetta Doro di Lendinara, registrato a Badia Polesine il 21/12/2004 n.2015 serie 1T, trascritto a Rovigo il 23/12/2004 nn.13591/8093;

**Titolare/Proprietario dal 05/07/1982 al 20/12/2004:**

██, e  
██

Proprietari per intero dal 05/07/1982 al 20/12/2004, in forza di atto di compravendita in data 05/07/1982 Rep.n.15140 del notaio Vincenzo Palmieri di Lendinara, registrato a Badia Polesine il 23/07/1982 n.655, trascritto a Rovigo il 04/08/1982 nn.4921/3935.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

In base alla richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lendinara, relativamente all'immobile in oggetto (e/o al fabbricato in cui è compreso), risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n.962 del 28/05/1968 per la sistemazione di varie unità immobiliari dell'edificio costruito in data anteriore al 01/09/1967, cui è seguita l'autorizzazione di abitabilità n.370 del 30/07/1981;
- autorizzazione edilizia n.2299 del 17/07/1993 per la sostituzione del manto di copertura, dei canali di gronda e dei tubi pluviali;
- denuncia di inizio attività edilizia prot.n.20449 del 27/11/1998 per opere di straordinaria manutenzione;
- denuncia di inizio attività edilizia prot.n.178 del 04/01/2005 per la sostituzione della vetrina in alluminio anodizzato e la realizzazione della scala interna.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme alle risultanze degli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie, tenuto conto della carenza di quote di misure degli stessi.

### **7.2 Conformità urbanistica:**

L'immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico quale "centro storico"

## **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio provvisto di ampia vetrina, prospiciente porzione di portico ad uso pubblico.

L'unità è composta da un vano al piano terra avente superficie utile di circa mq. 68 (lorda mq. 81 circa) ed altezza utile di circa m.5,15, con precisazione che – lungo le pareti perimetrali (esclusa la parete frontale) trovasi un soppalco posto a circa mq. 3,17 dal pavimento, accessibile da apposita scala. Il negozio non è provvisto di servizio igienico.

Le finiture sono di media qualità commerciale: pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno, solaio con decori in rilievo, vetrina con cornice in metallo, il tutto in discrete condizioni di conservazione.

E' presente l'impianto elettrico con relativi elementi scaldanti, la cui conformità alle normative vigenti dovrà essere verificata da operatori specializzati, a cura e spese dell'acquirente.

L'intero edificio è di remota costruzione, con pareti esterne in parte prive di intonaco e tinteggiature, ed è ubicato nella principale piazza del Capoluogo.

#### 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). Nella superficie non è stata computata l'eventuale cointeressenza sull'antistante portico di uso comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
negozio	sup lorda commerciale	81	1,00	81

## 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, sono disponibili dati attendibili di reddito derivanti da contratti di locazione, essendo il negozio affittato al canone di locazione annuo di €. 4.800,00, ritenuto congruo.

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 4,8%, dato dal rapporto tra la media dei valori di locazione annui e la media dei valori di mercato dei negozi in Lendinara – zona centrale – risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate) e riferiti al 1° semestre del 2022 (ultimi dati disponibili alla data odierna), come dall'estratto che segue:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROVIGO

Comune: LENDINARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	460	610	L	1,6	2,2	L
Negozi	NORMALE	900	1400	L	3,6	5,6	L

Saggio di capitalizzazione (i) =  $[(5,6 + 3,6)/2] \times 12 \text{ mesi}] : [(1400 + 900)/2] = 0,048 = 4,8\%$

### 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 al piano terra

$V = R : i$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo dell'immobile da stimare = €.4.800.00

I = Saggio di capitalizzazione annuo = 4,8%

Valore immobile pignorato: €. 4.800,00 : 0,0048 = €. 100.000,00

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	€ 100.000,00
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 100.000,00

ID	immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	mq. 81,00	€ /mq. 1.234,57	€ 100.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfetario di eventuali spese (ivi comprese eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita) nonché per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 15.000,00
- detrazione forfetaria per la non immediata disponibilità del bene, derivante dallo stato locativo dell'immobile e per l'eventuale restituzione della cauzione al locatario:	- € 5.000,00
- spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	- € 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.000,00
<b>Euro settantottomila/00</b>	<b>€ 78.000,00</b>

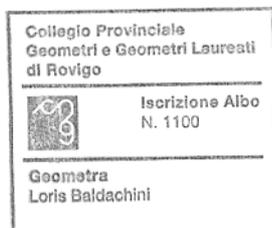
**ALLEGATI:**

- A - copia titolo di provenienza;  
 B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetria catastale);  
 C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);  
 D - copia titoli edilizi;  
 E - documentazione fotografica.

Rovigo, li 31/01/2023



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



Il C.T.U.  
**Geom. Loris Baldachini**  
*(firmato digitalmente)*