
Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 16/2026

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/07/2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Abitazione, ufficio e capannone a Ariano nel Polesine (RO), via Pacinotti n. 11

Esperto alla stima:	Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale:	MTTRRT73B61F382Q
Studio in:	Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Cellulare:	347 9045065
Email:	studio.miotto@gmail.com
Pec:	roberta.miotto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO:

Abitazione, ufficio e capannone - Ariano nel Polesine (RO), via Pacinotti n. 11

1. Dati Catastali

Intestatari:

- [REDACTED] proprietà
1000/1000

Catasto Fabbricati:

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 219 sub. 3, cat. A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superf. mq 74, rendita € 542,28, via A. Pacinotti n. 11, piano terra.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 202 sub. 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 406 mq, superf. mq 466, rendita € 712,92, via A. Pacinotti n. 11, piano terra-1.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 219 sub. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superf. mq 275, rendita € 686,89, via A. Pacinotti n. 11, piano S1 – T - 1 -2.

Catasto Terreni:

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 7, part. 202, qualità ente urbano, sup. 841 mq.

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 7, part. 219, qualità ente urbano, sup. 908 mq.

2. Stato di possesso:

L' immobile è occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì, accesso dal piano terra.

4. Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA CATTEDRALE DI ADRIA (RO)

società coop. a resp. limitata, [REDACTED]

[REDACTED], Equitalia Polis S.p.A., BANCA ADRIA CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA SOC, COOP.,

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni: SI'

8. Prezzo: da libero: €

Prezzo da occupato: -

Il compendio immobiliare ha la possibilità di essere diviso in 2 Lotti: in uno è compresa l' abitazione su 3 livelli, parte del portico di collegamento con il magazzino ed una parte di quest' ultimo (sprovvista di bagni ma con la possibilità di inserirli in seguito) oltre a metà dello scoperto; l' altro lotto conterrebbe l' ufficio e la restante parte del capannone, oltre a metà dello scoperto.

Rimangono al momento della vendita indivisi l' impianto elettrico di abitazione, ufficio e magazzino e l' impianto termico a ventilconvettori di ufficio e mansarda dell' abitazione.

Si procederà con la valutazione del presente compendio sia riunendolo in un unico lotto sia dividendolo in 2.



Il G.E. dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.



2. **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L' esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell' alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l' altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**, i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell' acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell' acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d' uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico - edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l' acquirente, concernenti:

- L' importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);



- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali Cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all' immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l' immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l' altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l' esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l' esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell' edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d' ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l' attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l' edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell' art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d' uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l' abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano



assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente;

· in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

· la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

· l' informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

· Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l' onere di effettuarli.

5. **INVII** altresì copia cartacea dell' elaborato peritale, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell' udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l' avvenuto adempimento.



7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l' espletamento dell' incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all' atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l' esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l' invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l' occupante non collabori ovvero l' immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l' esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l' ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L' esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all' espletamento dell' incarico affidatogli.



LOTTO UNICO

Bene in **ARIANO NEL POLESINE (RO)**

Abitazione, ufficio e capannone

Ariano nel Polesine (RO), via Pacinotti n. 11

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

Intestatari:

[REDACTED] proprietà 1000/1000

Catasto Fabbricati:

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 219 sub. 3, cat. A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superf. mq 74, rendita € 542,28, via A. Pacinotti n. 11, piano terra.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 202 sub. 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 406 mq, superf. mq 466, rendita € 712,92, via A. Pacinotti n. 11, piano terra-1.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 219 sub. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superf. mq 275, rendita € 686,89, via A. Pacinotti n. 11, piano S1 – T -1 -2.

Catasto Terreni:

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 7, part. 202, qualità ente urbano, sup. 841 mq.

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 7, part. 219, qualità ente urbano, sup. 908 mq.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Intestatari:

1/1 proprietà di - [REDACTED]

proprietà 1000/1000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 219 sub. 3, cat. A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superf. mq 74, rendita € 542,28, via A. Pacinotti n. 11, piano terra.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 202 sub. 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 406 mq, superf. mq 466, rendita € 712,92, via A. Pacinotti n. 11, piano terra-1.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 219 sub. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superf. mq 275, rendita € 686,89, via A. Pacinotti n. 11, piano S1-T-1-2.



- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 219 sub. 2, BCNC ai sub 1-3 (corte)

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

La particella **219 sub 3**, costituente il corpo uffici, confina a Nord-Ovest con il sub 1 (il portico di congiunzione tra corpo abitazione ed uffici ed il corpo capannone), a Sud-Ovest con il sub 1 (l'abitazione), mentre a Sud-Est e Nord-Est con sub 2 (cortile comune).

La particella **219 sub 1** (abitazione e portico) confina a Nord-Ovest con la part. 202 sub.9 (capannone), a Nord-Est con la part. 219 sub 3 (ufficio), mentre negli altri fronti con il terreno pertinenziale al 219 sub 2.

La particella **202 sub 9** (capannone) confina a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest con il proprio terreno pertinenziale, mentre a Sud-Est con la part. 219 sub 1 (portico adiacente all'abitazione e gli uffici).

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 7, part. 202, qualità ente urbano, sup. 841 mq.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 7, part. 219, qualità ente urbano, sup. 908 mq.

Derivante: part. 202_Tipo Mappale del 05/03/2002 Pratica n. 13533 in atti dal 05/03/2002 (n. 483.1/2002); part. 219 frazionamento del 16/05/2012 Pratica n. RO0059982 in atti dal 16/05/2012 presentato il 16/05/2012 (n. 59982.1/2012)

Confini: la particella 202 confina a Nord-Ovest con la part. 176, a Nord-Est con la 190, a Sud-Ovest con la 189 e a Sud-Est con la 219;

la particella 219 confina a Nord-Ovest con la part. 202, a Nord-Est con la 190 a Sud-Est con via Pacinotti ed a Sud-Ovest con la part. 189.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità: il portico di collegamento tra corpo abitazione-uffici e capannone presenta sul fronte Nord-Est una parte chiusa abusivamente; nel giardino pertinenziale, poi, insiste una baracca non condonata. Tali difformità dovranno essere demolite con un costo che verrà stimato nel capitolo riguardante la conformità edilizia.

Si nota, inoltre, che l'elaborato planimetrico del mappale 202 non è aggiornato; necessiterebbe, quindi, una pratica catastale il cui costo è stimabile in € 400,00.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale per l'abitazione, l'ufficio ed il capannone, ma NON per il portico e la baracca esterna.

Per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico è necessaria una pratica catastale il cui



costo è stimabile in € 400,00.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I beni citati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita hanno riportato subalterni ora soppressi e sostituiti da altri.

In particolare la particella al Catasto Fabbricati, sez. AR, foglio 7, part. 202 subalterno 1 è stata sostituita da: sez. AR, foglio 7, part. 202 sub. 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 406 mq, superf. mq 466; i subalterni 2, 3, 4 del mappale 202 sono stati sostituiti dalle particelle 219 sub. 1, 2, 3. Al Catasto Terreni la particella 202 al foglio 7 è stata sostituita con le particelle 202 e 219 (comprensiva del mappale 219 sub 2 al C.F.).

L'aggiornamento catastale non ha comunque inficiato l'individuazione dei beni, che risultano ad oggi UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ariano nel Polesine è un Comune di 3700 abitanti che si trova a Sud-Est della Provincia di Rovigo a ridosso del confine dell'Emilia Romagna e nelle vicinanze del Po di Goro (ramificazione del fiume Po).

L'immobile pignorato è compreso in una piccola zona industriale a Nord del paese, in piena pianura padana ed è composto da un magazzino ed un corpo di fabbrica composto da un'abitazione su 3 livelli ed un ufficio di recente costruzione, collegati al capannone da un portico.

Caratteristiche zona: zona produttiva

Area urbanistica: D1 produttiva di completamento

Servizi presenti nella zona: nessun servizio

Caratteristiche zone limitrofe: area agricola

Importanti centri limitrofi: Ariano nel Polesine

Attrazioni paesaggistiche: Po

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: SR 495

3. STATO DI POSSESSO:

Ad oggi gli immobili sono occupati da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
-

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Formicola Marzia Tommasina di Loreo del 18/09/2002, rep. 50139, iscritto a Chioggia il 02/10/2002 R.G. 6248, R.P. 1352, quota capitale € 155.000,00, totale € 310.000,00, durata 15 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo della Cattedrale di Adria (RO) soc. coop. A resp. lim., contro [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli pignorati (C.F. sez. AR, foglio 7, part. 202 subb. 1, 2, 3, 4 e al C.T. foglio 7, part. 202).
- ipoteca di rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Formicola Marzia Tommasina di Loreo del 18/09/2002, rep. 50139, iscritto a Chioggia il 21/09/2022 R.G. 5652, R.P. 838, quota capitale € 155.000,00, totale € 310.000,00, durata 15 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo della Cattedrale di Adria (RO) soc. coop. A resp. lim., contro [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli pignorati (C.F. sez. AR, foglio 7, part. 202 subb. 1, 2, 3, 4 e al C.T. foglio 7, part. 202).
- ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/76 mod. dal D.lgs 46/99 e D.lgs 193/01, emesso da Equitalia Polis S.p.A. di Napoli in data 15/04/2010, rep. 106732/99, iscritto a Chioggia il 27/04/2010, RG 2518, RP 500, a favore di Equitalia Polis S.p.A., contro [REDACTED]. Immobili pignorati: oltre a quelli oggetto della presente procedura (C.F. foglio 7, particella 202 sub. 1, 6, 7, 8), terreni foglio 7, particelle 139 e 142, in Comune di Loreo, foglio 28, part. 630 sub 5 e 6.
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Rovigo, sez. dist. di Adria, in data 09/06/2009, rep. 404, iscritto a Chioggia il 03/01/2011, RG 27, RP 6, capitale € 3.903,04, tot € 6.000,00, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Immobili pignorati: oltre a quelli oggetto della presente procedura (C.F. foglio 7, particella 202 sub. 1, 2, 3, 4), terreni foglio 7, particelle 139 e 142, in Comune di Loreo, foglio 28, part. 630 sub 5 e 6.
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Rovigo, sez. dist. di Adria, in data 04/07/2011, rep. 150, iscritto a Chioggia il 28/10/2011, RG



5996, RP 1117, capitale € 33.291,18, tot € 50.000,00, a favore di Banca Adria Credito Coop. Del Delta Soc. coop., contro [REDACTED]. Immobili pignorati: oltre a quelli oggetto della presente procedura (C.F. foglio 7, particella 202 sub. 1, 6, 7, 8), in Comune di Loreo, foglio 28, part. 630 sub 5 e 6.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili; sottoscritto da Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 01/09/2011 rep. 676, trascritto a Chioggia in data 12/10/2011 ai nn. R.G. 5740 R.P. 3785, contro [REDACTED]. Immobili pignorati: oltre a quelli oggetto della presente procedura (C.F. foglio 7, particella 202 sub. 1, 6, 7, 8), terreni foglio 7, particelle 139 e 142, in Comune di Loreo, foglio 28, part. 630 sub 5 e 6; si precisa che la particella 2020 sub 6 non esiste e che sicuramente di tratta di un refuso con la part. 202 sub 6.

Pignoramento emesso dal Tribunale di Rovigo il 10/04/2012, rep. 288, trascritto a Chioggia il 22/05/2012, RG 2275 RP 1622, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] immobili pignorati: C.F. Ariano nel Polesine, foglio 7, part. 202 sub. 6, C/7 (tettoie chiuse o aperte).

Pignoramento emesso dall' Uff. Giud. Tribunale di Rovigo sez. dist. Adria (RO), rep. 625, trascritto a Chioggia il 26/08/2011, RG 4939, RP 3281, a favore di Banca Adria credito del Delta soc. coop., contro [REDACTED]; immobili pignorati oltre a quelli oggetto della presente procedura (C.F. foglio 7, particella 202 sub. 1, 2, 3, 4), terreni foglio 7, particelle 139 e 142.

Pignoramento emesso dal Tribunale di Rovigo del 24/12/2025 rep. 3793, trascritto a Chioggia il 30/01/2026 RG 496 RP387 a favore di ETNA SPV srl con sede a Milano, contro [REDACTED]; procedura in oggetto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: codice [REDACTED] – 8 del 08/08/2021
Indice di prestazione energetica: C
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Per atto di cessione di area in zona P.P.I.P. del 11/06/1999, rogitato dal Notaio Lidio Schiavi, rep. 76134, fascicolo 16683. Atto in cui il Comune di Ariano nel Polesine cede e vende a [REDACTED] il lotto di terreno edificabile n. 8 facente parte del piano per insediamenti produttivi in località Ramello-Botteghino, accatastato alla partita 9776, foglio 7, mappali 139 e 142. Valore del terreno £ 26.934.600. L' immobile è sottoposto ai seguenti patti speciali:

1 - impossibilità di alienazione prima dei 10 anni se non a Ditta artigiana autorizzata dal Comune e con un prezzo di alienazione stabilito dallo stesso, con riserva al Comune di prelazione, mantenendo la destinazione d' uso produttiva;

2 – I lavori di costruzione dell' immobile dovranno iniziare entro un anno dalla presentazione del progetto e terminati entro 3 anni dal loro inizio;

- Prescrizioni varie sulle dimensioni dei lotti e dei locali interni alla costruzione, sulle caratteristiche delle Imprese richiedenti l' assegnazione dei lotti, eventuali penali in caso di non rispetto dei vincoli imposti dal Comune.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- C.E. n. 2266, P.E.43/1999, del 05/11/1999, prot. 3787, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione fabbricato ad uso artigianale con annessa abitazione ed uffici
- C.E. n. 35/2000 del 26/07/2000, prot. 2313, in variante alla precedente C.E. n. 2266 del 05/11/1999, intestata a [REDACTED], per la costruzione di fabbricato ad uso artigianale con annessa abitazione ed uffici.
- D.I.A. prot. 1386 del 17/02/2005, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione recinzione con relativi accessi carraio e pedonale.
- Permesso di Costruire n. 114 del 22/04/2005, prot. 5657, intestato a [REDACTED], per lavori di



completamento opere previste dalla C.E. n. 2226/99 e n. 2331/00.

- Denuncia Inizio Attività prot. 506 del 22/04/2011, intestata a [REDACTED], per lavori di completamento opere previste dal P.C. n. 114 del 22/04/2005, ampliamento ai sensi della L.R. n. 14 del 08/07/20009 e parziale cambio d'uso da direzionale ad abitazione con modifiche interne e prospettiche della parte di fabbricato adibita ad uso ufficio privato.
- Certificato di Agibilità parziale prot. 9108 su richiesta del 23/08/2011, intestata a [REDACTED], in relazione a tettoia (m. 202 sub 6), ufficio privato (m.202 sub 7) ed abitazione (m. 202 sub 8).
Conformità delle opere in riferimento alle pratiche edilizie:

C.E. n. 2266 del 16/06/1999 prot. 3787

C.E. in variante n. 2331 del 26/07/2000 prot. N. 2313

P.C. per completamento opere n. 114 del 22/04/2005 prot. 5657

D.I.A. n. 521 del 17/02/2005 prot. 1386

D.I.A. n. 879 del 22/04/2011 prot. 506.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal confronto tra stato di fatto e stato concessionato risultano le seguenti difformità:

- 1) Chiusura parziale del portico di cui al foglio 7, mapp. 219 sub 1, lungo il fronte Nord- Est.
- 2) Presenza di una baracca metallica abusiva lungo il confine Sud-Est del giardino pertinenziale del capannone.
- 3) Il capannone di progetto risulta conforme a quanto è stato costruito, ma nella pratica di agibilità è escluso dal certificato.

Per sanare tali difformità è necessario:

- 1) Demolizione della chiusura del portico; costo sommario € 2.000,00
- 2) Demolizione della baracca metallica; costo sommario € 500,00
- 3) Pratica di SCA Segnalazione Certificata di Agibilità, costo sommario di € 1.000,00.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA PER L' ABITAZIONE ED UFFICI, MENTRE PER IL PORTICO ED IL CAPANNONE SONO NECESSARI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE ED INTEGRAZIONE PRATICHE EDILIZIE IL CUI COSTO E' SOMMARIAMENTE STIMATO IN € 3.500,00.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Mancanza di agibilità del capannone



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	sì

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: **Abitazione, ufficio e capannone**
Ariano nel Polesine (RO), via Pacinotti n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva commerciale: **abitazione mq 245,30**

Ufficio mq 73,91

Magazzino mq 390,57

Portico mq 15,22 (indice 0,25)

Terreno pertinenziale magazzino mq 74,10 (indice 0,15)

Terreno pertinenziale abitazione ed ufficio mq 64,14 (indice 0,10)

E' posto al piano: terra, primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1999 il capannone e 2011 l'abitazione e l'ufficio.

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11.

ha un'altezza media interna di **ml 2,70, nella parte residenziale e direzionale, 2,20 il sottotetto dell'abitazione e ml 4,50 il capannone.**

Il fabbricato residenziale è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e seminterrati n. 0.

La porzione direzionale è composta da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Il magazzino è composto da n. 1 piani complessivi, di cui n. 1 fuori terra.

Stato di manutenzione generale: il capannone è in discrete condizioni, mentre abitazione ed uffici sono in ottime condizioni di manutenzione.

ABITAZIONE e UFFICIO

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

materiale: **coppi in laterizio**

condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni	Materiale: legno con vetro camera, scuri in legno Condizioni: buone
Porte interne	materiale: tamburati con impiallacciatura in legno. condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: in ceramica simil legno, tranne ne corridoio del vano notte al primo piano e nella mansarda parquet in legno in parte sollevato Condizioni: buone
Rivestimenti	Materiale: Intonaci al civile ed in parte spatolato alla veneziana. condizioni: buone
	Materiale: nei bagni ceramica fino a 2,20 condizioni: buone
	Materiale: controsoffitto in cartongesso condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	Tipologia: sotto traccia condizioni: buone
Termico	Tipologia: a pavimento con caldaia a gas murale posizionata in lavanderia, per l'abitazione, ufficio e mansarda con termoconvettori condizioni: buone
Idro-sanitario	in condizioni buone
Climatizzazione	Non presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente
Videocitofono	Presente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	no
---	----

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, a pavimento nell' abitazione, a split in mansarda e nell' ufficio
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI'

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	no
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

CAPANNONE**Caratteristiche descrittive:**

Manto di copertura

materiale: onduline in fibrocemento su struttura metallica
reticolare
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Materiale: metallo con vetri ad onduline opaline



Condizioni: **da aggiornare**

Infissi materiale: **portoni metallici con apertura scorrevole.**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cemento lisciato**
Condizioni: **buone**

Rivestimenti Materiale: **Intonaci al civile, rivestimento interno termico nel lato Nord.**
condizioni: **da risistemare**

Impianti:

Elettrico Tipologia: **esterno**
condizioni: **buone**

Termico Tipologia: **non presente**
condizioni: **-**

Idro-sanitario Bagno in condizioni mediocri

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	sì
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	no

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	no
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	no
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della



zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.

3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell'abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell'abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell'abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/pote	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	213,80	1,00	213,80
mansarda	sup lorda di pavimento	68,61	0,40	27,44
Portico abitazione	sup lorda di pavimento	8,17	0,25	2,00
Terrazzo abitazione	sup lorda di pavimento	8,34	0,25	2,00
Ufficio	sup lorda di pavimento	73,91	1,00	73,91
Portico di giunzione	sup lorda di pavimento	60,91	0,25	15,22
Capannone a magazzino	sup lorda di pavimento	390,57	1,00	390,57
Terreno pert. abitazione e ufficio	superficie lorda	641,45	0,10	64,14
Terreno pert. capannone	Superficie lorda	494,00	0,15	<u>74,10</u>
TOTALE RESIDENZA (con ½ terreno pertinenziale e portico)	Sup. commerciale			285,50
TOTALE UFFICIO (con ½ terreno pertinenziale e portico)	Sup. commerciale			114,31
TOTALE CAPANNONE	Sup. commerciale			464,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale, direzionale, produttivo

Sotto categoria: abitazione civile, ufficio, capannone



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2025

Zona: Ariano nel Polesine

Tipo di destinazione: residenziale, direzionale, produttivo

Tipologia: fabbricati civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq):

- 4) Residenziale: ville o villini da €/mq 710,00 a 940,00
- 5) Direzionale: non pervenuto
- 6) Produttivo: da €/mq 313,00 a 420,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità



edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq) residenziale:

Residenziale

- villa recentemente ristrutturata, molto simile per conformazione e finiture, €/mq 1.470,00;
- unifamiliare anni ' 50 non ristrutturata, €/mq 650,00.

Direzionale

- Ufficio in centro ad Ariano nel Polesine, in palazzo storico, da ristrutturare: €/mq 777,00

Produttivo

- Capannone-magazzino in via Pacinotti in buone condizioni €/mq 884,00
- Capannone a Cavarzere in discrete condizioni €/mq 635,00
- Capannoni fuori zona (Solesino, ecc) in condizioni mediocri: da €/mq 230,00 a €/mq 300,00.

Nel calcolo del valore medio di mercato l' incidenza maggiore è portata dagli annunci immobiliari delle Agenzie di zona, perché l' Agenzia delle Entrate dà valori medi senza il riferimento alle condizioni dei fabbricati, alla vetustà ed alla superficie; questi ultimi, comunque servono di riferimento dopo l' indicizzazione del valore in conformità alle condizioni dell' immobile da stimare.

Si hanno, quindi, come valori di riferimento allo stato ristrutturato:

Residenziale: €/mq 1.300,00

Direzionale: €/mq 1.100,00

Produttivo: €/mq 800,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

ottime	1,00
medie	0,95



scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

ABITAZIONE ED UFFICIOIndici immobili pignorati

- Caratteristiche posizionali medie: buone	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: seminterrato, terra, primo, sottotetto	1,00



- Caratteristiche tecniche e funzionali: buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: ed. civili	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 15 anni	0,93
-Caratteristiche ambientali estrinseche: mediocri (zona industriale)	<u>0,95</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,80

CAPANNONEIndici immobili pignorati

- Caratteristiche posizionali medie: buone	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali: mediocri	0,80
- Caratteristiche tipologiche: ed. civili	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: mediocre	0,80
- Vetustà fisica: 27 anni	0,81
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,52

Il valore al mq omogeneizzato per la parte **residenziale** risulta:

€/mq 1.300,00 x 0,80 = **€/mq 1.040,00**

Il valore al mq omogeneizzato per la parte **direzionale** risulta:

€/mq 1.100,00 x 0,80 = **€/mq 880,00**

Il valore al mq omogeneizzato per la parte **produttiva** risulta:

€/mq 800,00 x 0,52 = **€/mq 416,00**

STIMA DEL COMPENDIO:

Residenza: €/mq 1.040,00 x mq 285,50 = **€ 296.920,00**

Ufficio: €/mq 880,00 x mq 114,31 = **€ 100.593,00**

Capannone: €/mq 416,00 x mq 464,70 = **€ 193.315,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	285,50	€/mq 1040,00	€ 296.920,00
Ufficio	114,31	€/mq 880,00	€ 100.593,00
Capannone	464,70	€/mq 416,00	€ 193.315,00
Valore corpo			€ 590.828,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 590.828,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 590.828,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Compendio formato da abitazione, ufficio e capannone	864,50	€ 590.828,00	€ 590.828,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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%) (-) € 88.624,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 3.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il compendio è comodamente divisibile attraverso lievi modifiche dello stato di fatto e lievi modifiche catastali, che verranno descritte nei seguenti capitoli.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : -

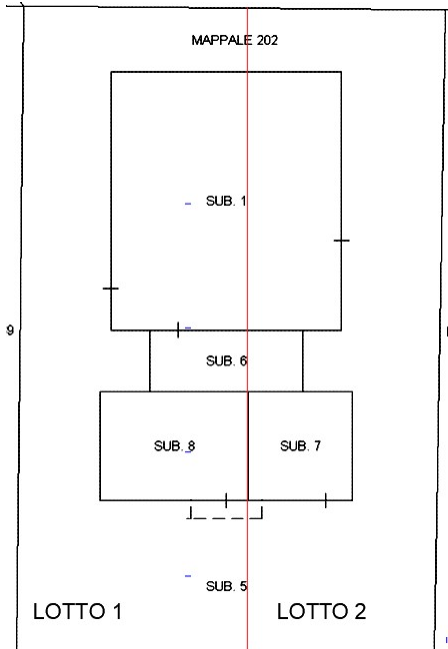
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 498.304,00



DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare è formato da un' abitazione su tre livelli con addossato corpo ufficio ad un solo livello ed un capannone che si sviluppa retrostante ai fabbricati ed è collegato agli stessi attraverso un portico.

La divisione in due lotti è possibile tracciando una linea verticale coincidente con la separazione tra corpo abitazione ed uffici, abbracciante sia il capannone, che il portico che il terreno pertinenziale (come riportato in figura). Gli accessi agli immobili sono indipendenti ed il capannone ne presenta già due, lungo



le pareti opposte che ne permettono la facile divisione longitudinale; gli accessi carrai e pedonali dalla pubblica via andrebbero invece sdoppiati. Tale ripartizione evita passaggi promiscui, come avverrebbe nel caso della formazione del terzo lotto composto dal solo capannone.

Attualmente gli impianti di acqua e gas sono divisi tra abitazione ed ufficio, mentre l' impianto elettrico è comune ma con contatori separati e predisposizione alla divisione nella centralina.

L' impianto termico di mansarda ed ufficio, composto da termoconvettori, è comune; sarà quindi necessaria la suddivisione. Le fognature, invece sono divise, ma confluiscono nello stesso punto prima di allacciarsi con la rete pubblica in strada.

Tale ripartizione del compendio permette una migliore appetibilità per la vendita in quanto il valore complessivo risulta

economicamente impegnativo ed inoltre si potrebbe procedere all' asta solo per quel Lotto che risulta di valore proporzionale al debito esposto nel pignoramento, pari ad [REDACTED]

Di seguito verranno esposti i dati ed i valori per ciascun Lotto, fermo restando che **per la reale divisione è necessario un frazionamento catastale che permetta l' identificazione esatta di ciascun bene.**

LOTTO 1 – ABITAZIONE CON PORZIONE DI CAPANNONE

Intestatario

[REDACTED], proprietà 1000/1000

Catasto Fabbricati:

- PARTE DI Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 202 sub. 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 406 mq, superf. mq 466, rendita € 712,92, via A. Pacinotti n. 11, piano terra-1.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), sez. AR, foglio 7, part. 219 sub. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superf. mq 275, rendita € 686,89, via A. Pacinotti n. 11, piano S1 – T -1 -2.

Catasto Terreni:

PARTE DI Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 7, part. 202, qualità ente urbano, sup. 841 mq.

PARTE DI Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 7, part. 219, qualità ente urbano, sup. 908 mq.



Superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/pote	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	213,80	1,00	213,80
mansarda	sup lorda di pavimento	68,61	0,40	27,44
Portico abitazione	sup lorda di pavimento	8,17	0,25	2,00
Terrazzo abitazione	sup lorda di pavimento	8,34	0,25	2,00
Parte di portico di giunzione	sup lorda di pavimento	38,79	0,25	9,69
Parte di capannone a magazzino	sup lorda di pavimento	228,40	1,00	228,40
Terreno pert. abitazione	superficie lorda	339,30	0,10	33,93
Parte terreno pert. capannone	superficie lorda	243,25	0,15	<u>24,30</u>
TOTALE LOTTO 1	sup. commerciale			541,56
Quota parte residenziale	sup. commerciale			288,86
Quota parte produttiva	sup. commerciale			252,70

Valori di mercato unitari sulla base della destinazione urbanistica:

Residenziale: €/mq 1.300,00

Produttivo: €/mq 800,00

Coefficienti di merito

Abitazione: 0,80

Capannone: 0,52

Il valore al mq omogeneizzato per la parte **residenziale** risulta:€/mq 1.300,00 x 0,80 = **€/mq 1.040,00**Il valore al mq omogeneizzato per la parte **produttiva** risulta:€/mq 800,00 x 0,52 = **€/mq 416,00**

STIMA DEL LOTTO 1:

Quota parte residenziale: €/mq 1.040,00 x mq 288,86 = **€ 300.414,00**Quota parte produttiva: €/mq 416,00 x mq 252,70 = **€ 105.123,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/pote	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	73,91	1,00	73,91
PARTE DI Portico di giunzione	sup lorda di pavimento	22,15	0,25	15,22
PARTE DI Capannone a magazzino	sup lorda di pavimento	156,00	1,00	156,00
Terreno pert. ufficio	superficie lorda	301,16	0.10	30,11
PARTE DI Terreno pert. capannone	Superficie lorda	249,67	0,15	<u>37,45</u>
TOTALE LOTTO 2	sup. commerciale			312,70
Quota parte direzionale	sup. commerciale			119,24
Quota parte produttiva	sup. commerciale			193,45

Valori di mercato unitari sulla base della destinazione urbanistica:

Direzionale: €/mq 1.100,00

Produttivo: €/mq 800,00

Coefficienti di merito

Ufficio: 0,80

Capannone: 0,52

Il valore al mq omogeneizzato per la parte **direzionale** risulta:

€/mq 1.100,00 x 0,80 = **€/mq 880,00**

Il valore al mq omogeneizzato per la parte **produttivo** risulta:

€/mq 800,00 x 0,52 = **€/mq 416,00**

STIMA DEL LOTTO 2:

Quota parte ad ufficio: €/mq 880,00 x mq 119,24 = **€ 104.931,00**

Capannone: €/mq 416,00 x mq 193,45 = **€ 80.475,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 2	Ufficio e quota parte di capannone con terreno pertinenziale	312,70	€ 185.406,00	€ 185.406,00



Adeguaamenti e correzioni della stima:

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%) (-) € 27.811,00

Quota di 1/2 spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 1.950,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Costi forfettari per divisione spazi, impianti, recinzioni (5%) (-) € 9.270,00

Prezzo base d'asta del Lotto 2:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 146.375,00

Allegati

Titolo di provenienza

Documentazione fotografica

Documenti catastali

Ispezione ipotecaria

Inquadramento urbanistico

Licenze edilizie

Data generazione 13/06/2026

L'Esperto alla stima

Arch. Roberta Miotto