
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
DOVALUE S.p.a.
mandataria di LUCREZIA SECURITISATION S.r.l.

contro:



n. Gen. Rep. **6/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-07-2026, ore 10:30

Giudice E.I.: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U
Partita IVA: 00926780297
Studio in: Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 21550
Fax: 0425 21550
Email: gianluca.carraro@libero.it
Pec: gianluca.carraro@pec.epap.it

file: 6_2026_lotto_unico_rev01



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**1. Dati Catastali****Bene:** Via Toscana 25 – Casale di Scodosia (PD) - 35040**Lotto UNICO:** quota 1/1 di proprietà di capannone artigianale con area scoperta esclusiva.**Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:**Intestazione:

-

, Proprietà 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Casale di Scodosia (PD),

- **Foglio 14, particella 165**, categoria D/7, classe -, consistenza -, Sup. Cat. -, Rendita Catastale € 4751,40, Via Toscana, Piano T, derivante da VARIAZIONE del 17/07/2014 Pratica n. PD0144996 in atti dal 17/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 116989.1/2014);

Intestazione:

-

, Proprietà 1000/1000;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Casale di Scodosia (PD),

- **Foglio 14, particella 89**, qualità seminativo arbor., classe 02, superficie 750 mq, reddito dominicale € 5,55, reddito agrario € 4,45, derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/1980 in atti dal 21/04/1990 FRAZ.447.80 (n.901802.F01/1980);

- **Foglio 14, particella 115**, qualità seminativo arbor., classe 02, superficie 1457 mq, reddito dominicale € 10,77, reddito agrario € 8,65, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 29/11/1985 (n. 309981);

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Casale di Scodosia (PD),

- **Foglio 14, particella 165**, qualità Ente Urbano, superficie 1520 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 08/05/1984 Pratica n. PD0114818 in atti dal 29/05/2006 1989/84 (n. 1989.1/1984).

2. Stato di possesso**Bene:** Via Toscana 25 – Casale di Scodosia (PD) - 35040**Lotto: UNICO****Corpo:** A**Possesso:** gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da beni mobili di varia natura della Ditta Esecutata.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Toscana 25 – Casale di Scodosia (PD) - 35040**Lotto: UNICO****Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si.**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Toscana 25 – Casale di Scodosia (PD) - 35040

Lotto: UNICO**Corpo: A****Creditori Iscritti:** 1) Banca Montagnanese Scaligera Credito Cooperativo, Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità 2) Unicredit S.p.a. 3) [REDACTED] 4) [REDACTED]**5. Comproprietari****Bene:** Via Toscana 25 – Casale di Scodosia (PD) – 35040**Lotto: UNICO****Corpo: A****Comproprietari:** nessuno.**6. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Toscana 25 – Casale di Scodosia (PD) – 35040**Lotto: UNICO****Corpo: A****Continuità delle trascrizioni:** SI**7. Prezzo****Bene:** Via Toscana 25 – Casale di Scodosia (PD) - 35040**Lotto: UNICO;****PREZZO: € 128.000,00****VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni 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 S.r.l. (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 personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice S.r.l. (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 staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., 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. PROVVEDA 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, all'inizio dell'operazioni peritali. 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 delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. 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. 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 compresi 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; 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 fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto 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 della 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 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 previsto 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 spese della procedura:

- Iscrizioni;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- Difficoltà urbanistico edilizie;

- Difficoltà 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 DL 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 e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica di 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 di 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'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su 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 gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso,

pag. 4

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR 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 e 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, per 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 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 S.r.l. in 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 di copia informatica al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente 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.



Beni in **Casale di Scodosia (PD)**
Via Toscana n. 25 – Casale di Scodosia (PD) - 35040

Lotto: UNICO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Comune di: Casale di Scodosia (PD), Via Toscana n. 25, quota 1/1 di proprietà di capannone artigianale con area cortiliva esclusiva.

Quota e tipologia del diritto (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

-

, Proprietà 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Casale di Scodosia (PD),

- **Foglio 14, particella 165**, categoria D/7, classe -, consistenza -, Sup. Cat. -, Rendita Catastale € 4751,40, Via Toscana, Piano T, derivante da VARIAZIONE del 17/07/2014 Pratica n. PD0144996 in atti dal 17/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 116989.1/2014);

Intestazione:

-

, Proprietà 1000/1000;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Casale di Scodosia (PD),

- **Foglio 14, particella 89**, qualità seminativo arbor., classe 02, superficie 750 mq, reddito dominicale € 5,55, reddito agrario € 4,45, derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/1980 in atti dal 21/04/1990 FRAZ.447.80 (n.901802.F01/1980);

- **Foglio 14, particella 115**, qualità seminativo arbor., classe 02, superficie 1457 mq, reddito dominicale € 10,77, reddito agrario € 8,65, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 29/11/1985 (n. 309981);

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Casale di Scodosia (PD),

- **Foglio 14, particella 165**, qualità Ente Urbano, superficie 1520 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 08/05/1984 Pratica n. PD0114818 in atti dal 29/05/2006 1989/84 (n. 1989.1/1984).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze dell'intero bene in vendita (composto dal m.n. 165, 89 e 115), secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Particelle 112, 90 e pubblica via.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

Dal confronto con la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

1) Non è presente la separazione tra antiwc e w.c..

Per la difformità riscontrata non si è proceduto all'aggiornamento, in quanto la variazione non incide sul corretto classamento e consistenza dell'unità immobiliare, così come indicato dalle Circolari 2 e 3 del 2010 dell'Agenzia del Territorio.

Si dichiara pertanto la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **capannone artigianale con area cortiliva esclusiva**.

Caratteristiche zona: periferica di Casale di Scodosia (PD).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali.

Importanti centri limitrofi: il centro del comune dista circa 4 km, la città di Montagnana dista circa 8 km.

Attrazioni paesaggistiche: nel territorio comunale è presente Villa Correr, costruita verso la fine del XVII secolo come dimora estiva della famiglia Correr, una nobile famiglia di origini veneziane; apprezzabile il relativo parco ameno.

Attrazioni storiche: il paese è abitato sin dal II millennio a.C. ed è situato in una zona paludosa bonificata solo nel XV secolo, durante la dominazione veneziana. Al periodo tardo-medievale risalgono, invece, la chiesa di S. Margherita con campanile romanico e la pieve di Santa Maria di cui è conservata solo la torre campanaria.

Principali collegamenti pubblici: il casello autostradale di Santa Margherita d'Adige sulla A31 "Valdastico" dista circa 7,5 km e la Strada Regionale Padana Inferiore, che collega Montagnana ad Este, dista circa 6,0 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 4.800 abitanti ovvero scuola materna, elementare e media, ambulatori medici, farmacie, negozi al dettaglio, luoghi di culto, centri commerciali e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dall'Esecutata quale "*dante causa*", in data 24 febbraio 2026 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Padova (riportata in Allegato n. 11), che con risposta prot. n. 47614 del 25/02/2026, comunicava l'esito negativo della ricerca. Alla data del sopralluogo (14/05/2026) l'immobile era occupato da beni mobili di varia natura della Ditta Esecutata (sostanzialmente arredi, furgone telonato, mobilio allo stato grezzo, ecc.).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 16/06/2026 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Este, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

non ne risultano dalla documentazione in atti;

Atti di asservimento urbanistico:

non ne risultano dalla documentazione in atti.

Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:



1 - Ipoteca in rinnovazione a favore di Banca Montagnanese Scaligera Credito Cooperativo, Soc. Coop. per Azioni a Responsabilità a carico di [REDACTED], derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto Rep. n. 51330 del Dott. Diomede Malvaso in data 16.05.2000, iscritta ad Este in data 19.02.2020 ai nn. R.G. 921, R.P. 115.
Ipoteca: € 392.507,25; Capitale: € 258.228,45.
In rinnovazione alla formalità iscritta in data 18/05/2000 al n. R.P. 480.

2 - Ipoteca giudiziale a favore di Unicredit S.p.a. a carico di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova, rep. 1734/11 del 01.03.2011, iscritta ad Este in data 03.03.2011 ai nn. R.G. 1183, R.P. 226.
Ipoteca: € 80.000,00; Capitale: € 59.079,27.
L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 (da Relazione notarile) di proprietà degli immobili oggetto della procedura.

3 - Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Legnago, rep. 2681 del 14.07.2009, iscritta ad Este in data 04.02.2013 ai nn. R.G. 737, R.P. 69.
Ipoteca: € 7.632,26; Capitale: € 2.479,68.
L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 (da Relazione notarile) di proprietà degli immobili oggetto della procedura.

4 - Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona, Sez dist. di Legnago, rep. 453/2011 del 11.04.2011, iscritta ad Este in data 11.12.2015 ai nn. R.G. 5442, R.P. 783.
Ipoteca: € 20.000,00; Capitale: € 6.604,59.
L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 (da Relazione notarile) di proprietà degli immobili oggetto della procedura.

Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di Lucrezia Securitisation S.r.l. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto Unep presso Tribunale di Rovigo, Rep. n. 3763 in data 20.12.2025, trascritto ad Este in data 16/01/2026 ai nn. R.G. 226, R.P. 182.
Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Casale di Scodosia distinti al Catasto Fabbricati, foglio 14, particella 165 e 89, e distinti al Catasto Terreni, foglio 14, particelle 165, 89 e 115.

Altre trascrizioni:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Este nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Este nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 16/06/2026 presso la Conservatoria di Este si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 16.01.2026): a carico della Ditta Esecutata non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non pertinente
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente
Millesimi di proprietà:	dato non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non pertinente
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO
Note sulle servitù:	dato non conosciuto.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	Alla data del sopralluogo (14/05/2026) l'immobile era occupato da beni mobili di varia natura della Ditta Esecutata (sostanzialmente arredi, furgone telonato, mobilio allo stato grezzo, ecc.). Nella centrale termica risulta invece asportata la caldaia della quale resta solo la predisposizione dei collegamenti. In questo locale, inoltre, è presente un'autoclave presumibilmente collegata ad un pozzo artesiano del quale non è stata reperita alcuna autorizzazione. Sull'area scoperta sono visibili cumuli di rifiuti (cumulo di onduline in eternit amianto, cumulo di guaina ardesiata, ramaglia di potatura, ecc.) che sarà cura dell'Aggiudicatario smaltire secondo legge; il relativo costo, stimato in via del tutto indicativa, è detratto dal valore di stima ma resta comunque in capo al suddetto Aggiudicatario anche se di maggior consistenza. Si evidenzia inoltre che, davanti al portone carrabile di accesso, è stato depositato e rullato un sottile manto di asfalto solo per una porzione del tratto dalla pubblica via al portone suddetto. Risultano infine alcune manichette dell'impianto antincendio del quale non è stata trovata traccia del bacino di accumulo. Vista l'epoca di costruzione è quasi certo che la copertura contenga amianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto al mapp. 165

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], Proprietà per 1/1;
fino al **21.04.1995**;

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], Proprietà per 1/1;
dal **21.04.1995** ad **OGGI** in forza di DECRETO trasferimento immobili del Tribunale di Padova del 21.04.1995 rep. n. 0, trascritto ad Este in data 08.05.1995 al n. R.P. 1310.

Quanto ai mapp. 89, 115

Titolare/Proprietario:

- Comune di Casale di Scodosia, Proprietà per 1/1;
fino al **12.01.2000**;

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], Proprietà per 1/1;
dal **12.01.2000** ad **OGGI** in forza di convenzione a rogito del Dott. Diomede Malvaso del 12.01.2000 rep. n. 50168, trascritta ad Este in data 10.02.2000 al n. R.P. 408.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Casale di Scodosia, dalla ricognizione presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto i fabbricati oggi in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche:

Identificativo: 680/1980

Intestazione: [REDACTED]

tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza.

Per lavori: costruzione di un capannone ad uso laboratorio artigianale.

Domanda presentata in data 08/03/1980, Concessione n. 680, protocollo n. 1021 rilasciata in data 12/06/1980.

Identificativo: 782/1980

Intestazione: [REDACTED]

tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza.

Per lavori: ampliamento del laboratorio artigianale.

Domanda presentata in data 08/09/1980, Concessione n. 782, protocollo n. 3631 rilasciata in data 01/12/1980.

Identificativo: 608/1981

Intestazione: [REDACTED]

tipo pratica: richiesta permesso di agibilità.

Per lavori: capannone ad uso laboratorio artigianale.

Domanda presentata in data 03/12/1981 prot. n. 1021/3631.

I lavori sono iniziati in data 20/11/1980 ed ultimati nel novembre 1981.

Permesso di agibilità n. 680/782 rilasciato in data 03/12/1981.

Identificativo: 209/1985

Intestazione: [REDACTED]

tipo pratica: richiesta di autorizzazione.

Per lavori: installazione di un silo.

Domanda presentata in data 17/04/1985, protocollo n. 2101.

Rilascio previo parere favorevole dei VV.FF. (intervento non realizzato)

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'elaborato di progetto, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Difformità dimensionali dei locali interni al capannone che non rientrano nelle tolleranze costruttive.
- 2) Non è presente la separazione tra w.c. e antiw.c..

Per la regolarizzazione delle difformità indicate l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una C.I.L.A. per opere interne (comunicazione di inizio lavori asseverata) a lavori eseguiti ripristinando la separazione tra il w.c. e l'adiacente anti w.c., che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.000,00. La regolarizzazione dovrà prevedere l'esecuzione delle opere necessarie per il ripristino della separazione tra il w.c. e l'adiacente anti w.c., richiesta dalle norme igienico sanitarie; tali opere necessarie per la regolarizzazione dell'immobile resteranno a carico dell'Aggiudicatario.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 1.000,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 2.500,00**; opere e smaltimenti: **€ 5.000,00**. I citati importi permangono in capo al solo Aggiudicatario anche se superiori a quanto indicato.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	il Comune di Casale di Scodosia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGRV n. 2134 del 07.07.2000. Successivamente sono state prodotte 16 Varianti parziali al PRG, ultima la variante del 2020 per l'istituzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi ai sensi della L.R. 14/2019. Il Comune di Casale di Scodosia con D.C.C. n. 8 del 26.02.2010 ha aderito al PATI del Montagnanese ratificato poi con D.G.P. n. 83 del 05.06.2013.
In forza della delibera:	con Delibera di Consiglio n. 8 del 29/04/2026 il Comune di Casale di Scodosia ha adottato il proprio PAT, Piano di Assetto del Territorio.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica tratta dal sito del Comune di Casale di Scodosia, le particelle 165, 89 e 115 si trovano nell' A.T.O.2 - Insediativo produttivo est, in Zona di urbanizzazione consolidata produttiva.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente nel sito istituzionale del Comune di Casale di Scodosia riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: **quota 1/1 di proprietà di capannone artigianale con area scoperta esclusiva, di cui al punto A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **capannone artigianale con area scoperta esclusiva**.

L'immobile è costituito da un capannone a pianta rettangolare delle dimensioni di circa m 40 per m 24 realizzato con strutture prefabbricate in cemento con copertura in copponi con sovrastanti lastre ondulate in presumibile cemento amianto.

All'interno è presente un unico ambiente ad uso laboratorio interrotto da una fila di pilastri in posizione centrale; in corrispondenza di uno degli angoli, sono stati ricavati un vano ad uso ufficio, un w.c. ed un vano ad uso centrale termica avente accesso dall'esterno.

Il capannone è dotato di tre accessi carrabili posti ciascuno su un lato del fabbricato; sul quarto lato è presente un accesso pedonale. Lungo i lati lunghi del capannone sono presenti finestrature a nastro; l'altezza interna del laboratorio è di circa metri 4,60 sotto ai supporti dei copponi di copertura. La pavimentazione interna è in calcestruzzo liscio.

Il fabbricato è circondato da un'area scoperta inerbita di proprietà delimitata da recinzioni solo sui lati nord ed est; i lati sud ed ovest, appunto privi di recinzione, sono prospicienti la via pubblica. Gli accessi sono dotati di portoni ad ante in ferro e gli impianti sono costituiti da impianto elettrico con canalette a vista, impianto idrico sottotraccia e impianto di distribuzione dell'aria compressa con tubazioni a vista; non è presente l'impianto di riscaldamento ed il locale centrale termica risulta privo di impiantistica.

≈

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

Destinazione Capannone artigianale	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Laboratorio	sup. lorda	962,32	1	962,32
Ufficio	sup. lorda	15,67	1	15,67



Servizio igienico	sup. lorda	6,34	1	6,34
Centrale termica	sup. lorda	15,39	1	15,39
Totale unità artigianale		999,72		999,72

Area scoperta	sup. lorda	2727,28	1	2727,28
Area scoperta (da consistenza catastale)		2727,28		2727,28

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

Destinazione Capannone artigianale	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
Laboratorio	sup. netta	929,80	1	929,80
Ufficio	sup. netta	13,30	1	13,30
Servizio igienico	sup. netta	5,04	1	5,04
Centrale termica	sup. netta	12,94	1	12,94
Totale unità artigianale		961,08		961,08

Caratteristiche descrittive: UNITA' ARTIGIANALE

Caratteristiche strutturali non risulta in atti edilizi una Relazione di Collaudo Statico:

Copertura	tipologia: copponi (probabilmente contenenti amianto), materiale: strutture in cemento , condizioni: da manutenzionare
Solai (di piano):	tipologia: solai travi in cemento , condizioni: da manutenzionare
Strutture verticali	materiale: muratura in mattoni , condizioni: da manutenzionare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente , materiale: metallo, protezione: -, materiale protezione: -, condizioni: sufficienti , note: -
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno, condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lastre cemento amianto , coibentazione: non determinabile, condizioni: da manutenzionare
Pavimentazione interna	materiale: cls liscio , condizioni: sufficienti ,
Rivestimento	ubicazione: w.c. , materiale: piastrelle ceramiche , condizioni: da manutenzionare , note: -

Impianti:

Elettrico	tipologia: canalette a vista , tensione: 220V/380V , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano di città , rete di distribuzione: non presente, condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: da acquedotto , rete



Termico	di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Antincendio	tipologia: autonomo , caldaia non presente , alimentazione: -, rete di distribuzione: -, diffusori: non presenti , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma ; note: -.
Nota sugli impianti:	In atti risulta un parere preventivo antincendio datato 27.08.1996
Costi per adeguamento impianti:	gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti adeguamenti e messe a norma. non determinabili.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per $\frac{1}{2}$; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione vetustato" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- Metodo del Confronto di mercato (MCA)

Sono state reperite due transazioni immobiliari relativamente recenti e vicine al bene staggito:

- Notaio F. Cecchinello, Rep. 1742 del 12.04.2024, trascritto ad Este nel 2024 al RG/RP 2085/1513: questa è riferita ad un laboratorio artigianale con lastrico solare di copertura ed area coperta e scoperta, per una superficie totale lorda commerciale di mq 3009 compresa del 10% dell'area coperta e scoperta di mq 5348; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 520.000 compreso di un impianto fotovoltaico della potenza di 106KW (del valore stimato di €190.000); comparabile ritenuto non idoneo perché impossibile incorporare il valore dell'impianto fotovoltaico;
- Notaio M. Araniti, Rep. 16289 del 16.01.2025, trascritto ad Este nel 2025 al RG/RP 405/277: questa è riferita ad un laboratorio artigianale



con terrazzo e cortile, per una superficie totale commerciale di mq 4162 compresa del 10% dell'area coperta e scoperta di mq 5467; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 430.000;

- c. Notaio M. Gavras, Rep. 7787 del 18.02.2025, trascritto ad Este nel 2025 al RG/RP 962/690: questa è riferita ad un laboratorio artigianale con ufficio servizi e centrale termica, con annessa corte di pertinenza, per una superficie totale commerciale di mq 785 compresa del 10% dell'area coperta e scoperta di mq 1.600; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 46.000;
- d. Notaio G. Chiliberti, Rep. 96016 del 29.05.2025, trascritto ad Este nel 2025 al RG/RP 3779/2744: questa è riferita ad un capannone artigianale-commerciale con annessa corte di pertinenza, per una superficie totale commerciale di mq 600 compresa del 10% dell'area coperta e scoperta di mq 1.600; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 50.000;
- Giudizio sui comparabili: i comparabili reperiti, ad eccezione del primo e secondo, sono stati ritenuti idonei per la stima in oggetto in quanto situati nelle vicinanze e relativi a beni del tutto simili; per tale motivo non si procede con il successivo metodo di stima (Metodo del Costo - di costruzione vetustato).
 - Rimandando per i dettagli all'Allegato n. 12, si ottiene con il metodo MCA il valore di €/mq 106,00 per la superficie lorda commerciale;
 - L'area scoperta è stimata a €/mq 20,00.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

8.3 Valutazione corpi:

A. Unità artigianale con scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità artigianale	999,72	106,00	105.970,32
Area scoperta	2727,00	20,00	54.540,00
Valore complessivo intero			160.510,32

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 24.076,55
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 8.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.933,77 Arrotondato a
---	---



	€ 128.000,00
--	--------------

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

- Allegato 1: Verbale di incarico
- Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetria catastale dell'immobile
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica – non presente
- Allegato 7: Documentazione Fotografica
- Allegato 8: Atti di provenienza
- Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica
- Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche
- Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate
- Allegato 12: Dettaglio della stima
- Allegato 13: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)

Data generazione:
17 giugno 2026

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 6/2026 promossa da DOVALUE S.p.a. mandataria di LUCREZIA SECURITISATION S.r.l. contro [REDACTED], con la presente

ATTESTA

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di Valutazione del **Lotto UNICO** alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i> DOVALUE S.p.a. procuratore di LUCREZIA SECURITISATION S.r.l.	<i>Presso</i> [REDACTED]	[REDACTED]: [REDACTED]
<i>Debitore esecutato:</i> [REDACTED]	<i>Presso:</i> [REDACTED]	[REDACTED]: [REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i> I.V.G. Rovigo		Via Pec: ivgrovigosrl@legalmail.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: info.rovigo@edicomsrl.it

- 2) che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia magnetica degli Allegati al Custode Giudiziario;
3) che provvederà quanto prima e comunque entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., a depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo del Rapporto di Valutazione unitamente al fascicolo degli Allegati ed al CD.

Con osservanza.

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

