STUDIO TECNICO-AMMINISTRATIVO FINOTELLI
di Finotelli Geom. Alessandro
Corso del Popolo n. 90 – 45100 Rovigo

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ADDA SPV s.r.l.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **80/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.10.2026 ore 9,45

Giudice Delle Esecuzioni: **D.ssa Rossana MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **IVG Rovigo**



AGGIORNAMENTO DEL 26.10.2026

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO (piena proprietà)

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fisc./P.IVA: FNTLSN72M19H620E-01015080292
Studio in: Corso del Popolo n. 90 – 45100 Rovigo
Via Marconi n. 51/C – 35040 S. Elena (PD)
Contatto unico: 349 5708634
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Marconi n. 1084 – San Martino di Venezze (Rovigo)

Lotto: unico – Abitazione su 2 piani con accessori esterni e corte pertinenziale

Categoria: Abitazione popolare [A2] – Garage [C/6]
Dati Catastali:

FABBRICATI

***** [redacted] proprietà: **foglio 14, particella 441, sub. 1**, indirizzo Via G. Marconi n. 1084, piano T-1, comune San Martino di Venezze, Sezione -, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9,5, rendita € 785,01; **foglio 14, particella 441, sub. 2,** indirizzo Via G. Marconi n. 1084, piano T, comune San Martino di Venezze, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 52, rendita €. 153,08. Presente anche il sub. 3 quale bene comune non censibile (corte).

Si precisa che a seguito del decesso di [redacted], avvenuto in data [redacted], I beni sono stati trasferiti a [redacted] e [redacted], per mezzo di atto del Tribunale di Rovigo (accettazione di eredità) del 09.04.2024 rep. 1410/2024, trascritto a Rovigo in data 11.04.2024 ai n.ri RG 3006 RP 2226. La volturazione catastali dei citati nominativi risulta non essere stata eseguita e pertanto, catastalmente, in visura risulta ancora il nominativo del de-cujus [redacted]

TERRENI

***** ***ENTE URBANO,*** sezione censuaria -, foglio 14, particella 441, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2.460. Confini: Nord: mapp. 612 – Est: mapp. 605 (stessa proprietà intestataria) – Sud: mapp. 830 e 834 – Ovest: via Marconi; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorgono I fabbricati ad uso residenziale ed accessori identificati all'Urbano.

***** [redacted] proprietà 100/100: **foglio 14, mappale 605,** terreno in comune di San Martino di Venezze, qualità frutteto di classe Unica, superficie mq. 3.740, reddito dominicale €. 63,60, reddito agrario €. 34,77. Confini: Nord: mapp. 440 – Est: mapp. 996 – Sud: mapp. 834 – Ovest: mapp. 441 (stessa ditta intestataria); salvis. Trattasi di terreno attiguo all'immobile urbano.

Si precisa che a seguito del decesso di [redacted], avvenuto in data [redacted], I beni sono stati trasferiti a [redacted] e [redacted]

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

[redacted], per mezzo di atto del Tribunale di Rovigo (accettazione di eredità) del 09.04.2024 rep. 1410/2024, trascritto a Rovigo in data 11.04.2024 ai n.ri RG 3006 RP 2226. La volturazione catastali dei citati nominativi risulta non essere stata eseguita e pertanto, catastalmente, in visura risulta ancora il nominativo del de-cujus [redacted]

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Marconi n. 1084 – San Martino di Venezze (Rovigo)

Lotto: unico – Abitazione su 2 piani con accessori esterni e corte pertinenziale

Possesso: I beni risultano disabitanti, stanti anche le precarie condizioni di uso e manutenzione in cui gli stessi destano, completamente invasi da una vegetazione invasiva, che non permette di accedere liberamente a tutte le porzioni dei manufatti, specialmente il blocco accessorio posto ad est. Nel luglio 2026, a fronte di specifica richiesta da parte del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, ha inviato comunicazione precisando l'insussistenza di contratto di locazione o comodati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Marconi n. 1084 – San Martino di Venezze (Rovigo)

Lotto: unico – Abitazione su 2 piani con accessori esterni e corte pertinenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli): sconnessioni esterne e scala interna di collegamento fra piani. L'unità andrebbe adeguata ai sensi dell'ex L. 13/89.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Marconi n. 1084 – San Martino di Venezze (Rovigo)

Lotto: unico – Abitazione su 2 piani con accessori esterni e corte pertinenziale

Creditori Iscritti: ADDA SPV srl

5. Comproprietari

Beni: Via G. Marconi n. 1084 – San Martino di Venezze (Rovigo)

Lotto: unico – Abitazione su 2 piani con accessori esterni e corte pertinenziale

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via G. Marconi n. 1084 – San Martino di Venezze (Rovigo)

Lotto: unico – Abitazione su 2 piani con accessori esterni e corte pertinenziale

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Marconi n. 1084 – San Martino di Venezze (Rovigo)

Lotto: unico – Abitazione su 2 piani con accessori esterni e corte pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: SI.

Si precisa che risulta non prodotta la voltura catastale di aggiornamento all'attualità della ditta intestataria.

8. Prezzo

Bene: Via G. Marconi n. 1084 – San Martino di Venezze (Rovigo)

Lotto: unico – Abitazione su 2 piani con accessori esterni e corte esclusiva

Prezzo del lotto unico arrotondato: €. 80.000,00 (ottantamila/00)

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

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 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 personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 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 potr 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 potr 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, dell' 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 condominali 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 poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesime, 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; nonchè le

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. 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 risparmi energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'ed 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 informazione 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 fascicoletti 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 nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della 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 esse 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 custode, indiche 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

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

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 - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della 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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a 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: 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 ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè 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 dichiarazione del terzo occupante;
4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc 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 del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque 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 sospese solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesime parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del temine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 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 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 nonchè 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

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

Beni in **San Martino di Venezze (Rovigo)**
Via Guglielmo Marconi n. 1084

Lotto Unico – Abitazione su due piani fuori terra, con garage annesso e blocco accessori esterni ad uso cantine/depositi, oltre a corte esclusiva pertinenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? DA VERIFICARE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Abitazione, garage, accessori e corte, oltre a terreno adiacente, il tutto sito a San Martino di Venezze (RO) CAP: 45030, Via G. Marconi a meno di 1 Km dal centro municipale

Quota e tipologia del diritto
*** 1/2 piena proprietà** di [redacted]
*** 1/2 piena proprietà** di [redacted]

Identificazione al catasto Fabbricati:
***** [redacted] proprietà: **foglio 14, particella 441, sub. 1**, indirizzo Via G. Marconi n. 1084, piano T-1, comune San Martino di Venezze, Sezione -, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9,5, rendita € 785,01; **foglio 14, particella 441, sub. 2,** indirizzo Via G. Marconi n. 1084, piano T, comune San Martino di Venezze, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 52, rendita €. 153,08. Presente anche il sub. 3 quale bene comune non censibile (corte).

Identificazione al catasto Terreni:
**** ENTE URBANO,*** sezione censuaria -, foglio 14, particella 441, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2.460. Confini: Nord: mapp. 612 – Est: mapp. 605 (stessa proprietà intestataria) – Sud: mapp. 830 e 834 – Ovest: via Marconi; salvis. Trattasi dell'area terreni sulla quale sorgono I fabbricati ad uso residenziale ed accessori identificati all'Urbano.
***** [redacted] proprietà 100/100: **foglio 14, mappale 605,** terreno in

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

comune di San Martino di Venezze, qualità frutteto di classe Unica, superficie mq. 3.740, reddito dominicale €. 63,60, reddito agrario €. 34,77. Confini: Nord: mapp. 440 – Est: mapp. 996 – Sud: mapp. 834 – Ovest: mapp. 441 (stessa ditta intestataria); salvis. Trattasi di terreno attiguo all'immobile urbano.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali attuali dell'abitazione e del garage, risalgono al 1990. Durante I sopralluoghi eseguiti in loco, sono emerse alcune discrasie tra quanto rappresentato su dette planimetrie e quanto rinvenuto direttamente sul posto. Quanto riscontrato in difformità, può essere riassunto come segue:

- al piano terra dell'abitazione, probabilmente per scansione poco chiara, assenti alcune forometrie, rinvenute invece sul posto;
- nel locale soggiorno, in planimetria è rappresentata un'unica finestra sulla parete ovest, ma in loco ne sono presenti due;
- idem dicasi per il locale ad uso pranzo;
- stanti le precarie condizioni in cui desta l'immobile, risulta difficile l'individuazione di alcune destinazioni d'uso;
- appaiono difformi alcune rappresentazioni planimetriche di finestre e porte;
- I pilastri posti sulla terrazza antistante l'ingresso, appaiono non correttamente rappresentati come dimensioni;
- al piano terra dell'abitazione, l'altezza indicata planimetricamente in ml. 2,20, è stata rilevata in loco in ml. 2,30 circa;
- presenza di una veranda in alluminio e vetro sul retro del fabbricato;
- nell'accessorio sul retro del fabbricato residenziale, sono state apportate modifiche murarie e forometriche: si riscontra la presenza di un caminetto nel locale deposito attrezzi, la demolizione di una tramezzatura dello stesso locale, il tamponamento di una porta prospiciente il mappale 605, la variazione di forometrie ed adeguamenti vari.

La folta vegetazione presente e l'impraticabilità dei locali accessori, non ha permesso una completa disamina dei dettagli, che comunque hanno evidenziato una difformità generale rispetto alle planimetrie catastali.

In condizioni idonei di accesso, dovrà necessariamente essere prodotto un aggiornamento catastale, che ad oggi, può essere posticipato giacchè non incidente in maniera sostanziale sulla consistenza dei beni. Il costo indicativo dell'aggiornamento catastale, potrebbe indicativamente essere valutato in €. 1.000,00 (diritti catastali compresi).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici.
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali, rurali ed artigianali.
Importanti centri limitrofi: Rovigo a 8 Km.
Attrazioni paesaggistiche: fiume Adige.
Principali collegamenti pubblici: casello di Rovigo Nord (Bologna-Padova) a circa 11 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

I beni risultano disabitanti, stanti anche le precarie condizioni di uso e manutenzione in cui gli stessi destano, completamente invasi da una vegetazione invasiva, che non permette di accedere liberamente a tutte le porzioni dei manufatti, specialmente il blocco accessorio posto ad est. Nel luglio 2026, a fronte di specifica richiesta da parte del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, ha inviato comunicazione precisando l'insussistenza di contratto di locazione o comodati.

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:

- Ipoteca Volontaria a favore di Banca di Credito Cooperativo del Polesine Soc. Coop. con sede a Rovigo e contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Rovigo il 09.11.2012 ai n.ri 8096/1202. Importo mutuo: €. 70.000,00; somma iscritta: €. 140.000,00.

- Ipoteca Volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara spa con

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

sede a Ferrara contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di mutuo, iscritta con nota a Rovigo del 09.11.2012 ai n.ri 8096/1203. Importo mutuo: €. 36.500,00; somma iscritta: €. 54.750,00.

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

Non conosciute o non rilevabili

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute o non rilevabili

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Con atto di cessione di diritto di usufrutto a firma del Dr. F. Castellani di Rovigo del 04.04.1984 rep. 22649/6804 (trascr. Rovigo il 27.04.1984 n.ri 3147/2409) avente ad oggetto I beni di cui al foglio 14, mapp. 441 sub. 1-2, mapp. 511, viene testualmente indicato quanto segue: *"il terreno è attraversato da una canaletta di irrigazione che corre da nord a sud e che deve essere mantenuta in condizioni di funzionalità"*.

NB Si precisa che il mappale 511, indicato nel presente atto, ad oggi è stato soppresso ed unito alla particella 441.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- nessuna rilevata.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ADDA SPV srl con sede a Roma contro [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito del Tribunale di Ferrara del 21.04.2026 rep. 988 trascritto a Rovigo in data 15.05.2026 ai nn. 4293/3231.

SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO

4.2.3 Altre trascrizioni:

- *non rilevabili o non conosciute*

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate alla perizia di stima

4.3 Misure Penali

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sconosciute
Millesimi di proprietà: Non conosciuti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli)
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati
Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata
Indice di prestazione energetica: verosimilmente in classe G.
Note Indice di prestazione energetica: calcolo non eseguito ma le caratteristiche e lo stato di uso e manutenzione, fanno presupporre la classe più bassa.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ABITAZIONE ED ACCESSORIO + GARAGE + CORTE ESCLUSIVA + TERRENO

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted], dal 09.04.2024 all'attualità, a seguito di atto per accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Rovigo datato 09.04.2024 rep. 1410/2024, con trascrizione a Rovigo in data 11.04.2024 ai n.ri 3006/2226 ed ulteriore atto per accettazione tacita di eredità in forza di atto giudizario del Tribunale di Rovigo del 25.09.2025 rep. 531, trascritto a Rovigo il 04.11.2025 ai n.ri 9567/7012. Note: beni a San Martino di Venezze, fg. 14, mapp. 441 sub. 1-2-3 e mapp. 605 terreni.

Titolare/Proprietario: [redacted], dal 04.04.1984 al 09.04.2024, a seguito di atto di cessione di diritto di usufrutto del Dr. Ferruccio Castellani di Rovigo in data 04.04.1984 rep. 22649/6804, ivi trascritto ai n.ri 3147/2409. Note: I soggetti citati, acquistavano la quota di un mezzo del diritto di usufrutto degli immobili censiti al fg. 14, mapp. 441 sub. 1, mapp. 511, mapp. 441 sub. 2.

Titolare/Proprietario: [redacted], dal 07.06.1983 al 04.04.1984, a seguito del decreto di trasferimento del Tribunale di Rovigo del 07.06.1983 n. 15/81, rep. 488, cron. 2607, registrato a Rovigo il 22.06.1983 al n. 711 serie 4 ed ivi trascritto in data 11.07.1983 ai n.ri 4695/3640 e successivo decreto di trasferimento, a rettifica del

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

precedente, emesso dal Giudice del Tribunale di Rovigo in data 21.01.1984 n. 15/81, rep. 35, cron. 230, trascritto a Rovigo il 14.02.1984 ai n.ri 1352/1071. L'originaria proprietà deriva dal Fallimento [redacted].

NB Si precisa che il mappale 511, indicato nel decreto citato, ad oggi è stato soppresso ed unito alla particella 441.

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- LICENZA EDILIZIA N. 42/1972

Titolo rilasciato a [redacted], in data 10.11.1972 e relativo alla costruzione di una casa di civile abitazione con relativa recinzione. Dati catastali: foglio 14, mapp. 441. A tale pratica ha fatto seguito la Licenza di Abitabilità, rilasciata il 05.02.1976.

- PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA N. 774/2012

Trattasi di titolo conseguente a pratica di condono edilizio prot. 2089/1986 rep. 409, rilasciato a [redacted], per variazioni alla sagoma, modifiche interne ed esterne, e costruzione blocco accessorio. Dati catastali: foglio 14, mapp. 441.

7.1 *Conformità edilizia:*

Immobile composto da abitazione/garage/accessori/corte di pertinenza

Con l'ultima pratica edilizia, il cui titolo a Sanatoria è stato rilasciato nel 2012, risultano essere state regolarizzate diverse anomalie presenti nel progetto originario e per il quale, probabilmente, non era stata inoltrata la relativa Variante in corso d'opera, in fase costruttiva.

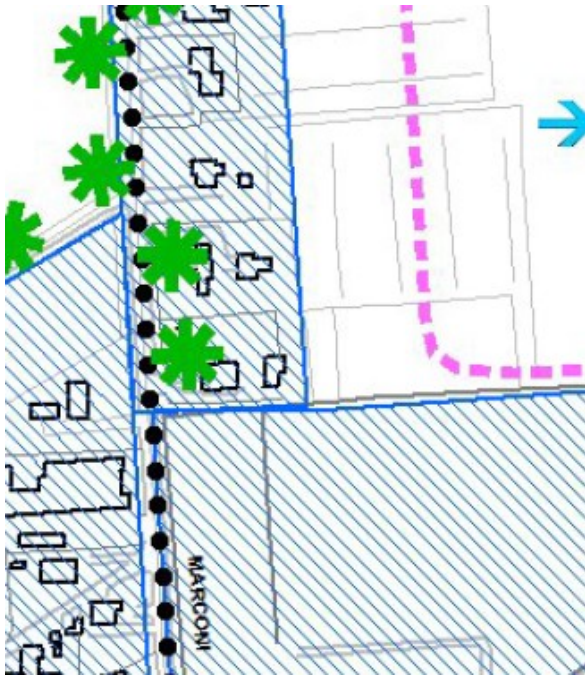
Tale pratica comunque non regolarizza le anomalie già segnalate nel capitolo della "conformità catastale", palesandosi numerose irregolarità relative alle forometrie di entrambe gli edifici, allo spostamento o dimensionamento difforme delle stesse, alla variazione di altezze interne, alla presenza in loco di una bussola in alluminio e vetro (sul retro del fabbricato principale residenziale), alla variazione di murature nei locali accessori. Prevendendo comunque la rimozione della citata veranda in alluminio, le restanti difformità appaiono regolarizzabili mediante presentazione di pratica di Sanatoria, a fronte del pagamento di relativa sanzione amministrativa. Il costo assolutamente indicativo di tale pratica, potrebbe essere indicato in €. 4.000,00 (pratica di tecnico libero professionista, sanzione amministrativa, diritti di segreteria ed annessi).

Ad oggi pertanto, non si certifica la conformità edilizia.

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione/garage/accessori

COMUNE DI SAN MARTINO DI VENEZZE CARTA DELLA TRASFORMABILITA' ELABORATO ADEGUATO AI PROVVEDIMENTI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 15.04.2015 PIANO DEGLI INTERVENTI: Mapp. 441: zona B2 residenziale di completamento (art. 31 NTO); Mapp. 605: zona E agricola (art. 44 NTO).	 - Urbanizzazione consolidata (art. 28); - Siepi e filari (art. 35); - Viabilità programmata (art. 32).

Per I beni oggetto di pignoramento, si certifica la conformità urbanistica limitatamente a quanto previsto dal Regolamento Comunale attuale di San Martino di Venezze.

Descrizione: **Abitazione su due piani/garage/accessori esterni/corte esclusiva** di cui al punto **A**

Il plesso è composto da un blocco principale ad uso residenziale con annesso garage privato, che si sviluppa su due piani fuori terra, e da un secondo blocco sul retro ad uso accessorio, anch'esso composto da due piani, il secondo dei quali raggiungibile a mezzo scala esterna in legno.
Le condizioni generali di uso e manutenzione sono pessime. I fabbricati sono completamente avvolti dalla foltissima vegetazione che hanno avviluppato le murature esterne, insidiando anche una minima parte dell'interno delle costruzioni.
Il fabbricato residenziale è costituito da murature portanti verticali intonacate e tinteggiate al civile, ma bisognevoli di significativi interventi di risanamento conservativo; il coperto è in latero-cemento con manto in tegole di cemento. L'insalubrità è presente in ogni locale dell'edificio. La pavimentazione è in ceramica smaltata quasi ovunque. Le porte interne

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

sono in legno tamburato con specchiature; I fori di finestra sono protetti da infissi in metallo e vetro al piano terra, mentre al piano superiore sono presenti serramenti in legno e vetro semplice, protetti esternamente, da avvolgibili in plastica e da infissi in alluminio anodizzato e vetro, con presenza di alcune inferriate. Il sistema di riscaldamento è da verificare, in quanto le condizioni presenti in sede di sopralluogo non hanno consentito una adeguata ispezione: presenti comunque superfici radianti, sia in metallo che in ghisa ed una stufa a legno. Tutta l'impiantistica rimane da testare in considerazione, sia della remota epoca di ultimo utilizzo, sia delle condizioni assolutamente di abbandono in cui il plesso desta.
Il blocco accessorio sul retro, è in muratura, intonacata esternamente ma non tinteggiata; l'interno è al grezzo senza intonacatura. La pavimentazione è con gettata in cls, I fori di finestre sono dotati di serramento in ferro e vetro semplice. La struttura del coperto è in travatura di cemento. Le porte d'ingresso sono metalliche a vetro. La scala di collegamento tra I piani è esterna in legname da sostituire perchè parzialmente deteriorato.
Il fabbricato residenziale è composto da: PIANO TERRA – ripostiglio, disbrigo, lavanderia, disbrigo, c.t., wc, garage, il tutto con altezza interna rilevata in ml. 2,30 circa; PIANO PRIMO – corridoio, soggiorno, pranzo, cucinino, 3 camere da letto, bagno e terrazzo, con altezza interna misurata in circa ml. 3,00. Il blocco accessorio è composto da: PIANO TERRA – ripostigli e cantina; PIANO PRIMO – ampio locale ad uso ripostiglio.
Il terreno, agricolo, di cui al mappale 605 risulta in loco in stato di abbandono e non coltivato.

Quota e tipologia del diritto
*** 1/2 piena proprietà di** [redacted]
*** 1/2 piena proprietà** di [redacted]

Superficie complessiva lorda di circa **mq. 250 l'abitazione**, circa **mq. 65 il garage,** circa **mq. 95 gli accessori esterni,** circa **mq. 38 il terrazzo,** circa **mq. 24 il porticato** sotto il terrazzo e circa **mq. 2.100** la pertinenza cortiliva.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Abitazione	superf. reale lorda (SRL)	250,00
Garage	superf. reale lorda (SRL)	65,00
Accessori esterni	superf. reale lorda (SRL)	95,00
Terrazzo	superf. reale lorda (SRL)	38,00
Porticato sotto il terrazzo	superf. reale lorda (SRL)	24,00
Corte	superficie esterna (SEL) - calcolata	2.100,00

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA ABITAZIONE, GARAGE, ACCESSORI E CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex Catasto); Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Rovigo (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate di

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

Rovigo (Ex Registro); Ufficio tecnico di San Martino di Venezze; Altre fonti di informazione: comparabili immobiliari (dal sito Stimatrixcity).

8.3 Valutazione corpi:

I comparabili utilizzati dallo scrivente, sono relativi ad immobili similari come caratteristiche (cioè dello stesso segmento di mercato) a quello oggetto di valutazione ed oggetto di atti di trasferimento redatti negli ultimi 48 mesi all'incirca (se rilevati oggettivamente) e sono relativi alle sole unità abitative in quanto in loco sono comunque limitatamente, ma diffusi, gli scambi a carattere residenziale. Sono in questa tabella riepilogativa riportati I calcoli parametrici utlilizzati dallo scrivente al fine della scrematura e correzione del valore finale utlizzato quale base per la presente relazione peritale di stima. Si precisa per una migliore comprensione nella consultazione, che la superficie degli accessori esterni viene assimilata alla generica voce "cantina" non sussistendo una voce ad hoc per la specifica destinazione. Parimenti, si assimila la superficie del porticato posto sotto il terrazzo, alla generica voce "balconi".

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach) MEDIANTE AUSILIO DI N. 2 COMPARABILI RILEVATI PER MEZZO DI REALI ATTI DI COMPRAVENDITA

Prezzo caratteristiche	***COMPARABILE A***	***COMPARABILE B***	***SUBJECT***
	Atto di C/V Dr. A. Merlo del 19.12.2019 rep. 5241 (fg. 21, m. 402-555-557)	Atto di C/V Dott. R. Di Fraia del 19.06.2025 rep. 8388 (fg. 21, m. 300 sub. 1-2-3-4-5)	Abitazione, Garage, Depositi, Corte (foglio 14, m. 441 sub. 1-2-3)
Prezzo Totale PRZ (€).	55.000,00	250.000,00	0,00
Data DAT (mesi)	0	0	0,00
Superficie principale SUP (mq.)	112,00	215,00	250,00
Balconi BAL (mq)	-	23,00	24,00
Terrazza TER (mq)	2,50	14,00	38,00

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

Cantina CAN (mq)	-	-	95,00
Autorimessa BOX (mq)	18,00	37,00	65,00
Altre superf. XXX (mq)	-	-	-
Superf. Esterna SUE (mq)	100,00	400,00	2.100,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscald. Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscald. Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
Livello piano LIV (n)	1	1	1
Stato manutenz. Est. STME (n)	1	1	0
Stato manutenz. Int. STIMI (n)	1	1	0
p (DAT)/PRZ/annuale		0,02	
p (BAL)/p (SUP)		0,30	
p (TER)/p (SUP)		0,50	
p (CAN)/p (SUP)		0,30	
p (BOX)/p (SUP)		0,50	
P (SUE)		0,10	

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

p (XXX)/p (SUP)	0,00
p (LIV)/PRZ	0,00
Rapporto complementare area edificata/edificabile	0,00
Prezzo medio area edificabile (€./mq)	0,00
Costo interventi di manutenzione esterna (€.)	0,00
Costo interventi di manutenzione interna (€.)	0,00

CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO DELL'IMPIANTISTICA PRESENTE

VOCE – Servizi

COSTO (€)	10.000,00
VETUSTA' (t)	30
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

VOCE – Riscaldamento autonomo

COSTO (€)	18.000,00
VETUSTA' (t)	30
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

VOCE – Impianto elettrico

COSTO (€)	5.000,00
VETUSTA' (t)	25
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

VOCE – Impianto di condizionamento

COSTO (€)	3.500,00
VETUSTA' (t)	15
VITA ATTESA (n)	0
COSTO DEPREZZATO (€)	0

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

COMPARABILE A (SUP) – mq. Commerc.	132,25
COMPARABILE B (SUP) – mq. Commerc.	287,40
SUBJECT (SUP) – mq. Commerc.	547,20

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

COMPARABILE A – PREZZO MEDIO €.	415,87
COMPARABILE B - PREZZO MEDIO €.	869,87
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. €. (pSUP)	415,87

PREZZO MARGINALE	p (...) RIF.COMP. A	p (...) RIF.COMP. B
p (DAT) (€/mese)	91,67	416,67
p (SUP) (€/mq)	415,87	415,87
p (BAL) (€/mq)	124,76	124,76
p (TER)/p(SUP) (€/mq)	207,94	207,94
p (CAN)/p(SUP) (€/mq)	124,76	124,76
p (BOX)/p(SUP) (€/mq)	207,94	207,94
p (XXX)/p(SUP)	-	-
p (SUE) (€/mq)	41,59	41,59
p (SER) (€)	4.666,67	4.666,67
p (RIA) (€)	8.400,00	8.400,00
p (RIC) (€)	0,00	0,00
p (ELE) (€)	1.800,00	1.800,00
p (CON) (€)	0	0,00
p (IMP) (€)	0	0,00
p (LIV) (€)	0	0,00
p (STMe) (€)	0	0,00
p (STMi) (€)	0	0,00

NOTE SULLA VALUTAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

L'analisi dei prezzi marginali applica due essenziali principi di stima:

- *il principio di sostituzione*, asserisce che un soggetto è disposto a pagare per un bene, indifferentemente: a) ilprezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; o c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene di pari utilità funzionale.

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

- *Il principio di complementarietà,* per il quale il valore di una parte di bene complesso è stimato nella misura dell'aumento di valore del tutto quando si unisce al bene composito, oppure della diminuzione di valore in caso in cui si sottrae.

I criteri di stima dei prezzi marginali sono quelli conosciuti della teoria estimativa, ovvero: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare ed il valore di sostituzione. L'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche si svolge in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare. Per il prezzo ed il reddito marginali sono di seguito mostrate, in ordine gerarchico, così come compaiono in un MCA, le stime esatte e quelle approssimate.

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO/CARATTERIST.	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PRZ (€)	55.000,00	250.000,00
DAT (€)	0,00	0,00
SUP (€)	57.390,06	14.555,45
BAL (€)	2.994,24	124,76
TER (€)	7.381,87	4.990,56
CAN (€)	11.852,20	11.852,20
BOX (€)	9.773,18	5.822,32
XXX (€)	0,00	0,00
SUE (€)	83.180,00	70.703,00
SER (€)	-4.666,67	-4.666,67
RIA (€)	-8.400,00	-8.400,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	-1.800,00	-1.800,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	-40.000,00	-40.000,00
STMi (€)	-40.000,00	-40.000,00
PREZZI CORRETTI	**132.704,88**	**263.181,62**

VALORE DI STIMA (reconciliation) – Media ponderata o Valore Atteso: **€. 197.943,25**

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, il livello medio del mercato di scambio nella zona che nella zona appare quasi assente per il tipo di immobile

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex catasto); Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Rovigo; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Rovigo; Ufficio tecnico di S. Martino di Venezze; indagini presso siti web accreditati per ricerca comparabili (nello specifico *Stimatrixcity*)

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE + GARAGE + CORTE + ACCESSORI ESTERNI

Destinazione	*Superficie totale lorda*	*Quota di proprietà*	
Abitazione, accessori, garage e corte	mq. 250 abitaz., mq. 95 accessori, mq. 65 garage, mq. 62 terrazzo e porticato, mq. 2.100 corte	1/1	€. 197.943,25

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

ABITAZIONE + GARAGE + ACCESSORI + CORTE € 118.765,95

Riduzione del valore del 60% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima (alla percentuale del 15% di default si aggiunge un ulteriore 45% in quanto lo stesso si palesa in uno stato critico, sia da un punto di vista della salubrità,

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

del decoro con vegetazione che avviluppa I fabbricati in maniera totale, sia da un punto di vista dei danneggiamenti interni/esterni che non è possibile quantificare e valutare stanti le condizioni di inaccessibilità):

8.5 Abbattimento per regolarizzazione catastale ed urbanistica (importo indicativo) € 5.000,00

8.6 Prezzo epurato dell'intero:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.177,30

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL TERRENO AGRICOLO ATTIGUO AI FABBRICATI, IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 605

L'Agenzia delle Entrate ha emanato nel 2025, una tabella di riferimento dei Valori Agricoli Medi (VAM) approvata dalla Commissione Provinciale di Rovigo con Pronunciamento pubblicato nel BUR n. 42 del 04.04.2025, sulla quale sono stati fissati dei valori unitari dei terreni agricoli, ai fini prevalentemente fiscali, suddivisi per fascia agraria di territorio: ancora oggi, gli importi unitari di valorizzazione, rappresentano la base sulla quale determinare all'attualità l'incidenza di questa tipologia di appezzamento.

Nel caso di specie, il terreno di San Martino di Venezze, risulta catastalmente con destinazione di frutteto, cioè terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere ed industriali.

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

Ufficio provinciale di ROVIGO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 23/06/2025
Ora: 9.59.24

Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. - del -

Pubblicazione sul BUR
n. 42 del 04/04/2025

	REGIONE AGRARIA N°: 1 POLESINE OCCIDENTALE Comuni di: BADIA POLESINE, BAGNOLO DI PO, BERGANTINO, CALTO, CANARO, CANDA, CASTELGUGLIELMO, CASTELMASSA, CASTELNUOVO BARIANO, CENESELLI, FICAROLO, FIESSO UMBERTIANO, GAIBA, GIACCIANO C BARUCHELLA, LENDINARA, MELARA, OCCHIOBELLO, PINCARA, SALARA, SAN BELLINO, STIENTA, TRECENTA				REGIONE AGRARIA N°: 2 POLESINE CENTRALE Comuni di: ARQUA' POLESINE, BOSARO, CEREGNANO, COSTA DI ROVIGO, CRESPINO, FRASSINELLE POLESINE, FRATTA POLESINE, GAVELLO, GUARDA VENETA, LUSIA, PETTORAZZA GRIMANI, POLESELLA, PONTECCHIO POLESINE, ROVIGO, SAN MARTINO DI VENEZZE, VILLADOSE, VILLAMARZANA, VILLANOVA DEL GHEBBO, VILLANOVA MARCHESANA			
COLTURE	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
FRUTTETO A MEDIA O BASSA DENSITA	38900				37600			
FRUTTETO AD ALTA DENSITA	47400				47600			
INCOLTO PRODUTTIVO	16600				16700			
INCOLTO STERILE	13500				13600			
MACCHIA BOSCATA REGOLAMENTATA	37200				35800			
ORTO A PIENO CAMPO	38600				38100			
ORTO SPECIALIZZATO E VIVAIO	44500				44700			
PIOPPETO	29900				30100			
SEMINATIVO	37900				37000			
TERRENO GOLENALE FERTILE E PIOPPETI GOLENALI	20700				20700			
VIGNETO	37200				35800			

Secondo la tabella soprastante, il valore indicato per la regione agraria n. 2, che comprende il comune di S. Martino di Venezze, ammonta per il seminativo ad €. 3,76 a mq.
Da qui, si ottiene il valore seguente: mq. 3.740 x €/mq. 3,76 = €. 14.062,40.
Il prezzo cosi ottenuto, stanti le condizioni del terreno, di fatto inaccessibile per la vegetazione e perchè non si è riscontrato in loco un percorso preposto ad accedervi, se non attraverso l'area della particella 441. Inoltre non si è a conoscenza della sussistenza all'attualità della canaletta di irrigazione, citata nell'atto di cessione di diritto di usufrutto a firma del Dr. F. Castellani di Rovigo del 04.04.1984 rep. 22649/6804 (trascr. Rovigo il 27.04.1984 n.ri 3147/2409). Non è poi stata riscontrata alcuna destinazione attinente alla qualità colturale attualmente vigente in catasto (frutteto). Infine è da verificare l'orografia del terreno stesso che, verosimilmente, appare necessitare di opere di baulatura anche significative.
Per questi motivi, appare congruo un abbattimento cauzionale pari al 60% del valore intrinseco del bene oggetto di stima.
Il valore finale epurato dunque, risulterà di €. 5.624,96.

SOMMATORIA VALORI DI STIMA	
EDIFICI DI CUI AL MAPPALE 441	€ 74.177,30
TERRENO AGRICOLO DI CUI AL MAPPALE 605	€. 5.624,96
TOTALE	**€. 79.802,26**

Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO ARROTONDATO AD €. 80.000,00 (ottantamila/00)

Data generazione: 26.10.2026

Allegati:
- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, estratto di mappa, planimetrie);
- documentazione urbanistica (comunicazione ufficio tecnico comunale);
- comunicazione Agenzia delle Entrate di Rovigo;
- documentazione fotografica;
- prospetto riassuntivo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV
Certificato REV n. REV-IT/CNGeGL/2022/33
Geom. Alessandro Finotelli



Firmato Da: ALESSANDRO FINOTELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a8c284f13fe01004bb462baa04407c