

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

e

nei confronti di :

N° Gen. Rep. **64/2025 + 193/2025** riunite
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06.03.2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO ALLA RIUNIONE DELLE PROCEDURE 64/2025 e 193/2025 LOTTO N.2

**Piena proprietà dell'appartamento al piano primo con ripostiglio nel sottotetto e
garage al piano terra del fabbricato condominiale in
Comune di PORTO TOLLE (RO), loc. Donzella, Via Curiel n.29 int.1**

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@gmail.com
Pec:	loris.baldachini@geopec.it



Premesso:

- di avere depositato in data 03/09/2025 il rapporto di valutazione di cui al lotto n.2 della procedura esecutiva n.64/2025 R.G.E.I., relativo alla quota di proprietà indivisa pari ad una metà sui beni staggiti, di spettanza della sig.ra [REDACTED]
- che in data 25/11/2025 è stato notificato l'atto di pignoramento da parte della società [REDACTED]

[REDACTED] relativo alla piena proprietà dei beni staggiti, di spettanza dei sigg. [REDACTED]

instaurando la procedura esecutiva n.193/2025;

- che, con provvedimento in data 09/01/2026, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ha disposto la riunione della procedura esecutiva n.193/2025 alla PEI n.64/2025 R.G.E.I., considerata l'identità oggettiva e la parziale identità soggettiva;

ciò premesso, il sottoscritto dimette il seguente rapporto di valutazione aggiornato alla piena proprietà dei beni staggiti (LOTTO N.2):

Beni in **Comune di PORTO TOLLE (RO), loc. Donzella,**
Via Curiel n.29 int.1

LOTTO N.2

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:
verificata;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'appartamento al piano primo con ripostiglio nel sottotetto e garage al piano terra del fabbricato condominiale in Comune di PORTO TOLLE (RO), loc. Donzella, Via Curiel n.29 int.1

Identificativo corpo: unico

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza dei signori:

[REDACTED]
per quota 1/2

[REDACTED]
proprietario per quota 1/2



Comproprietari non eseguiti: ///

DESCRIZIONE CATASTALE:

Intestazione:

proprietaria per 1/2 (bene personale)

proprietario per quota 1/2 (bene personale)

Catasto Fabbricati: COMUNE DI PORTO TOLLE (Codice G923)

Sezione PT, Foglio 36, particelle nn.:

1740 sub.4, Via Curiel Eugenio n.29, Piano 1-3, categ. A/2, cl.3, cons. 5,0 vani, RC. Euro 361,52;

1740 sub.12, Via Curiel Eugenio n.29, Piano T, categ. C/6, cl.3, cons. 33 mq., RC. Euro 114,19

con i pertinenti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 e segg. del Codice Civile, con particolare riferimento all'area pertinenziale censita nel Catasto Terreni del Comune di Porto Tolle – Sezione Porto Tolle, Foglio 36 particella **1740** di mq. 1127 ente urbano e agli enti comuni distinti nel Catasto Fabbricati alla sez. P.T., Foglio 36 con le particelle **1740 sub.13** (scale e corridoi) e **1740 sub.14** (corte).

Confini (salvo altri più esatti e recenti) :

- del garage: mapp. 1740 sub.11 (ragioni) e parti comuni;
- dell'alloggio: mapp. 1740 sub.5 (ragioni) e parti comuni;
- del ripostiglio: mapp. 1740 sub.5 (ragioni) e parti comuni;

Conformità catastale:

Lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto, fatta eccezione per alcune modifiche interne al garage non autorizzate e da ridurre in pristino, e per lievi modifiche interne all'alloggio. Regularizzabili mediante: pratica di aggiornamento al Catasto Fabbricati per l'alloggio e per il garage (con opere di ripristino per quest'ultimo)

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti:
€ 1.800,00 circa.

I costi per la rimessa in pristino sono computati nella valutazione che segue.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale in ambito di lottizzazione urbana

Area urbanistica: zona residenziale

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: ///

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: ///

Servizi offerti dalla zona: sono presenti infrastrutture e servizi sufficienti



3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, nelle unità in oggetto erano residenti [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non rilevate

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Porto Tolle, trascritto a Chioggia il 07/06/1991 nn.2691/2013

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* non rilevate

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti):**4.2.1 Iscrizioni:****- Ipoteca volontaria iscritta a Chioggia il 10/08/2022 ai nn. 5114/750**

a favore [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico [REDACTED] (debitore ipotecario, [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore)
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Cocito di Adria in data 01/08/2022 Rep.n. 15854/12563.
Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00; durata: anni 30;
tasso interesse annuo: 2,84%

Note: colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1740 sub.4 e 1740 sub.12; nonché la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1785 sub.1, 1785 sub.2 e Catasto Terreni, Foglio 36 particelle 310, 1782, 1155.

- Ipoteca volontaria iscritta a Chioggia il 04/03/2024 ai nn. 1211/116

a favore [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico [REDACTED]
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Cocito di Adria in data 22/02/2024 Rep.n. 19270/15321.
Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; durata: anni 30;
tasso interesse annuo: 6,45%

Note: colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] beni



in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1740 sub.4 e 1740 sub.12; nonché la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1785 sub.1, 1785 sub.2 e Catasto Terreni, Foglio 36 particelle 310, 1782, 1155.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Chioggia il 03/02/2025 ai nn. 509/397

a favore [REDACTED]
ed a carico [REDACTED]
derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 08/01/2025 Rep.n.3693/2025

Note: colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1785 sub.1, 1785 sub.2 e Catasto Terreni, Foglio 36 particelle 310, 1782, 1155, 1785, nonché la quota di proprietà indivisa pari ad una metà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1740 sub.4 e 1740 sub.12, con i diritti di comproprietà condomiale sugli enti comuni particelle 1740 sub. 13, 1740 sub. 14 del Foglio 36 Catasto Fabbricati e particella 1740 del Foglio 36 Catasto Terreni.

- Pignoramento trascritto a Chioggia il 29/05/2025 ai nn. 2976/2327

a favore [REDACTED]
ed a carico [REDACTED]
derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 05/05/2025 Rep.n.1049/2025

Note:

- colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1785 sub.1, 1785 sub.2 e Catasto Terreni, Foglio 36 particelle 310, 1782, 1155, nonché la quota di proprietà indivisa pari ad una metà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1740 sub.4 e 1740 sub.12;
- nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non è indicato l'identificativo del manufatto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Tolle alla sez.PT, Foglio 36 con la particella 823, il quale insiste sull'area censita nel Catasto Terreni del Comune di Porto Tolle alla sez.Porto Tolle, Foglio 36 con la particella 1782 (ex 823 parte, giusto frazionamento n. 7.1/1977 del 05/05/1977 pratica n. RO0020105 in atti dal 19/02/2010 registrazione tf 7/77), la quale risulta correttamente indicata sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

- Pignoramento trascritto a Chioggia il 24/12/2025 ai nn. 7499/5676

a favore [REDACTED]
con sede [REDACTED]
ed a carico [REDACTED]
derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 25/11/2025 Rep.n.3393/2025

Note:

- colpisce la **piena proprietà** (1/1) spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Porto Tolle, sezione Porto Tolle, Catasto Fabbricati, Foglio 36 particelle 1740 sub.4 e 1740 sub.12;



4.2.3 Altre formalità: ///

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale / Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile / Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

da informazioni assunte in loco, non sussiste un proprio amministratore condominiale ma le spese correnti vengono suddivise bonariamente tra i condomini; il referente dei condomini ha dichiarato che la quota di spese condominiali per le unità in oggetto ammontano a circa 30,00 euro/mese e che le spese scadute e insolute alla data della perizia ammontano a circa 500,00 euro.

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: ///

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- non è stata eseguita alcuna verifica specialistica relativa agli impianti;
- non sono state svolte verifiche strutturali, indagini ambientali, geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali;
- non possono essere escluse altre difformità oltre a quelle indicate nella presente relazione, per la regolarizzazione delle quali sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi strumentali, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato legittimo; le procedure di regolarizzazione dovranno essere concordate con gli Enti preposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere a carico dell'acquirente;
- non sono stati effettuati rilievi topografici e dei confini dell'intero complesso, per cui lo stato di fatto dei confini stessi può essere difforme dalle risultanze catastali;
- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- non è altresì possibile escludere la sussistenza di eventuali contenziosi in essere relativamente agli immobili in oggetto.

Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue, atteso che trattasi di vendita dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, in ambito di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (sulla scorta della certificazione in atti):

Titolare/Proprietario dal 27/10/2005 all'attualità:



proprietaria per 1/2 (bene personale)

proprietario per quota 1/2 (bene personale)
per atto di cessione di quota in data 27/10/2005 Rep.n.103627/23762 del notaio Schiavi di Adria, registrato ad Adria il 03/11/2005 n.1921 serie 1T, trascritto a Chioggia il 05/11/2005 nn. 7456/4021;

Titolare/Proprietario dal 20/04/2000 al 27/10/2005:

proprietaria per quota 1/1
per atto di compravendita in data 20/04/2000 Rep.n.79397 del notaio Schiavi di Adria, trascritto a Chioggia il 06/05/2000 nn. 2603/1708

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Porto Tolle, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n.32 pratica edile 32/991 prot.10169/90 del 30/05/1991;
- concessione edilizia in variante n.1995/0122 prot.n. 95/04343 dell'11/07/1995;
- certificato di agibilità prot.3344 prat.ed. 122/1995 del 23/02/2006.

7.1 Conformità edilizia:

In base al raffronto effettuato tra le risultanze dei rilievi eseguiti in loco e gli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, si è riscontrata la sostanziale rispondenza, in relazione alla carenza di alcune quote di misure e nell'ambito delle tolleranze di legge, fatta eccezione per quanto segue:

- il garage presenta altezza utile interna di circa m.2,81 in luogo di m.2,70 da concessione edilizia; sono state realizzate modifiche interne consistenti nella demolizione di una parete divisoria, nella realizzazione di un locale ad uso w.c. con doccia e nella realizzazione di manufatti in mattoni, quali mensole, caminetto con cappa e forno o assimilabili, ecc.;
- nell'alloggio sono state modifiche interne relative alla parete che divide il soggiorno/pranzo dalla cucina.
- nel ripostiglio posto nel sottotetto, non sono state realizzate le pareti interne lungo i lati di falda, aumentando così la superficie utile, ed è presente un abbaino non autorizzato.

Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, in via assolutamente presuntiva si ritiene che l'importo necessario per oneri, spese, opere di adattamento e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonchè per le opere di ripristino, per



l'abbassamento delle quote interne, per la demolizione dei manufatti non autorizzati e per la realizzazione delle pareti interne nel ripostiglio, possa essere indicato in circa:

€ 10.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

7.2 **Conformità urbanistica:**

Gli immobili in oggetto ricadono in zona classificata dal vigente strumento urbanistico quale "zona B1 – residenziale semiestensiva di completamento (art.26 N.T.O)".



Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento (Art. 26 N.T.O.)

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'appartamento trovasi al piano primo ed è composto da ingresso-soggiorno (~ mq.17,55) con poggiolo (~ mq. 4,17), cucina (~ mq.13,45), disimpegno (~ mq.2,85), bagno (~ mq.6,57) due vani letto (~ mq.14,05 e mq. 10,57) con poggiolo (~ mq. 4,18); l'altezza utile interna è di ~ m.2,77, le finiture sono di media qualità commerciale in relazione all'epoca di costruzione: pavimentazione in ceramica, porte in legno, finestre in pvc con vetrocamera, avvolgibili in pvc, pareti intonacate e tinteggiate, sanitari completi, soglie e davanzali in granito.

Tale appartamento è corredato da un ripostiglio nel sottotetto, la cui superficie



autorizzata è di circa mq. 7,20 (allo stato, mancano le pareti divisorie nei lati di falda del tetto) con l'altezza media è di circa m.1,85; presenta pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in ceramica.

Al piano terra trovasi un locale garage di circa mq. 33,43 con altezza utile di circa m.2,81, provvisto di porta a bascula in lamiera e finestra nel retro; la pavimentazione è in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Sono presenti i normali impianti elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, il cui effettivo funzionamento e conformità alle norme vigenti, dovranno essere verificato da tecnici del settore, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Le condizioni di conservazione generali sono sufficienti.

L'intero edificio condominiale si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da 6 alloggi con 6 ripostigli nel sottotetto e da 6 garage; è provvisto di ampia area cortiliva recintata, destinata a verde, percorsi e area di manovra, il tutto in buone condizioni di conservazione, in relazione alla vetustà.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), in base alle planimetrie acquisite, previa riscontro a campione in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
appartamento	superficie esterna lorda	77,24	1,00	77,24
poggioli	superficie esterna lorda	8,35	0,30	2,50
ripostiglio nel sottotetto	superficie esterna lorda	7,20	0,33	2,38
garage	superficie esterna lorda	38	0,50	19,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si fa riferimento al “Codice delle Valutazioni Immobiliari” adottando il metodo del confronto di mercato (MARKET COMPARISON APPROACH) - ovvero la procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili), applicando gli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima,

In particolare, è stato effettuato puntuale confronto con i seguenti immobili facenti parte del medesimo quartiere in cui è compreso l’immobile oggetto della presente valutazione:

- comparabile “A” sito in Comune di Porto Tolle, loc. Donzella, Via Curiel n.6/E (Foglio 36 mapp. 1760/18 e 1760/21), oggetto della compravendita in data 21/09/2023 rep.18161 del notaio Cocito di Adria, trascritta a Chioggia il 09/10/2023 nn. 5644/4242;
- comparabile “B” sito in Comune di Porto Tolle, loc. Donzella, Via Curiel n.6/D (Foglio 36 mapp. 1760/5 e 1760/16), oggetto della compravendita in data 24/06/2025 rep.22392 del notaio Cocito di Adria, trascritta a Chioggia il 03/07/2025 nn. 3705/2876.

La valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – Catasto - Servizi di Pubb.Imm. - Uff. Registro.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.



8.3 Valutazione corpi:

Stima con il metodo MARKET COMPARISON APPROACH

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI			
1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	comparabile A	comparabile B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	90.000,00	50.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	23	2	0
Superficie principale SUP (mq)	96,00	59,00	77,24
Balconi BAL (mq)	9,00	0,00	8,35
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Mansarda MAN (mq)	0,00	0,00	7,20
Autorimessa BOX (mq)	12,00	14,00	38,00
Altre superfici (mq) area cortiliva	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	0	0	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	0	0	0

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(POR)/p(SUP)	0,350
p(MAN)/p(SUP)	0,330
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,100
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificab	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	0,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	104,71
SUP commerciale comparabile B	66,00
SUP commerciale subject	101,13
4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	859,53
Prezzo medio comparabile B	757,58
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	757,58



5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	187,50	104,17
p(SUP) (€/mq)	757,58	757,58
p(BAL) (€/mq)	227,27	227,27
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	265,15	265,15
p(MAN)/p(SUP) (€/mq)	250,00	250,00
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	378,79	378,79
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	75,76	75,76
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	0,00	0,00
p(STMe) (€)	0,00	0,00
p(STMi) (€)	0,00	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	90.000,00	50.000,00
DAT (€)	-4.312,50	-208,33
SUP (€)	-14.212,12	13.818,18
BAL (€)	-147,73	1.897,73
TER (€)	0,00	0,00
MAN (€)	1.800,00	1.800,00
BOX (€)	9.848,48	9.090,91
AREA CORTILIVA (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	82.976,14	76.398,48

PREZZI CORRETTI	82.976,14	76.398,48
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 79.687,31	
VALORE ARROTONDATO	€ 80.000,00	



IMMOBILI			Valore Complessivo
tipologia	consistenza	valore unitario medio	
alloggio, ripostiglio e garage	101,13	€/mq. 790,00 circa	€ 80.000,00

Riepilogo:

Valore complessivo intera proprietà	€ 80.000,00
Valore complessivo diritto pignorato: piena proprietà (1/1)	€ 80.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.15%)

- €. 12.000,00

Spese, costi e oneri presunti per ripristini o regolarizzazione dei manufatti e superfetazioni non autorizzati ed eventuali aggiornamenti catastali (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici) =

- €. 11.800,00

Spese condominiali insolute presunte =

- €. 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO N.2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, **riferito alla piena proprietà pignorata (1/1):**

€ 55.700,00

arrotondato ad Euro ventottomila/00 € 56.000,00

ALLEGATI:

Si richiamano gli allegati al rapporto di valutazione depositato il 03/09/2025, ovvero

- A - copia titoli di provenienza (note trascrizione delle successioni);*
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetria catastale, estratto di mappa Catasto Terreni);*
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);*
- D – copia documentazione urbanistica;*
- E - documentazione fotografica-*

e si unisce alla presente relazione integrativa il seguente allegato:

F – documentazione ipotecaria – tabulati di visure S.P.I. e visura catastale aggiornati alla data del 23/02/2026



Rovigo, lì 27/02/2026



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



L'esperto alla stima
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

