

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CERVEDM CREDIT MANAGEMENT SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **169/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico - Fabbricato residenziale fatiscente

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425411243
Email: luigieraldoferrari@gmail.com
Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it



REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Argine Po Basso, 12 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale fatiscente

Corpo: A - Abitazione e accessori pertinenti

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Identificato al catasto Fabbricati:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1 in regime di [REDACTED]; foglio 18, particella 81, subalterno 3, scheda catastale In atti dal 18/05/1998; indirizzo Via Argine Po Basso, 12, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 210 mq, rendita € 348,61

foglio 18, particella 82, subalterno 1, scheda catastale In atti dal 18/05/1998; indirizzo Via Argine Po Basso, 13, piano T-1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita € 51,03

foglio 18, particella 167, subalterno 4, scheda catastale In atti dal 26/01/2012, indirizzo Via Argine Po Basso, 12, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, superficie 37 mq, rendita € 46,48

foglio 18, particella 167, subalterno 5, scheda catastale In atti dal 26/01/2012, indirizzo Via Argine Po Basso, 12, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 88 mq, superficie 98 mq, rendita € 136,34

Area di enti urbani e promiscui,

foglio 18, particella 81, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 414

foglio 18, particella 82, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 72

foglio 18, particella 167, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 115

Identificato al catasto Terreni:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;

- **foglio 18, particella 397**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 135, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0.77,

- **foglio 18, particella 398**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 369, reddito dominicale: € 3.05, reddito agrario: € 2.10,

2. Stato di possesso

Bene: Via Argine Po Passo, 12 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale fatiscente

Corpo: A - Abitazione e accessori pertinenti



Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Argine Po Passo, 12 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale fatiscente

Corpo: A - Abitazione e accessori pertinenti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Argine Po Passo, 12 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale fatiscente

Corpo: A - Abitazione e accessori pertinenti

Creditori Iscritti: BANCA ANTONVENETA S.P.A., SIENA NPL 2018 SRL

5. Comproprietari

.

Beni: Via Argine Po Passo, 12 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale fatiscente

Corpo: A - Abitazione e accessori pertinenti

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Argine Po Passo, 12 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale fatiscente

Corpo: A - Abitazione e accessori pertinenti

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Argine Po Passo, 12 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale fatiscente

Corpo: A - Abitazione e accessori pertinenti

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Argine Po Passo, 12 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale fatiscente

Valore complessivo intero: €. 18.000,00

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 staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. 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 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 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, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni



anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed 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 provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (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 informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie 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 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, 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 ipocatastale 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 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. 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 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 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 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 Villanova Marchesana (RO)
Località/Frazione
Via Argine Po Passo, 12

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale fatiscente

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione disposto su due, con annessi rustici pertinenti e area cortiliva pertinente. Di vecchia costruzione in stato fatiscente.



Identificativo corpo: A - Abitazione e accessori pertinenti.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Argine Po Passo, 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Villanova Marchesana

Intestazione:

- [REDACTED]

- Propr. per 1/1 in regime di [REDACTED];



* **foglio 18, particella 81, subalterno 3**, scheda catastale In atti dal 18/05/1998,, indirizzo Via Argine Po Passo, 12, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 210 mq, rendita € 348,61;

* **foglio 18, particella 82, subalterno 1**, scheda catastale In atti dal 18/05/1998,, indirizzo Via Argine Po Passo, 13, piano T-1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita € 51,03;

* **foglio 18, particella 167, subalterno 4**, scheda catastale In atti dal 26/01/2012, indirizzo Via Argine Po Passo, 12, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, superficie 37 mq, rendita € 46,48;

* **foglio 18, particella 167, subalterno 5**, scheda catastale In atti dal 26/01/2012, indirizzo Via Argine Po Passo, 12, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 88 mq, superficie 98 mq, rendita € 136,34;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui,

* **foglio 18, particella 81**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 414;

Derivante da: Tipo Mappale del 15/05/1998 in atti dal 22/05/1998 TM 10975/98.-

Note: Area di sedime e di pertinenza del fabbricato;

* **foglio 18, particella 82**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 72;

Derivante da: Tipo Mappale del 15/05/1998 in atti dal 22/05/1998 TM 10975/98.-

Note: Area di sedime e di pertinenza del fabbricato;

* **foglio 18, particella 167**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 115;

Derivante da: Variazione del 04/03/1975 in atti dal 15/03/1979 (n. 19079).-

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -

██ - Propr. per 1/1;

* **foglio 18, particella 397**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 135, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0.77;

Derivante da: Frazionamento del 20/11/1998 in atti dal 20/11/1998 (n. 3290.1/1998).-

* **foglio 18, particella 398**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 369, reddito dominicale: € 3.05, reddito agrario: € 2.10;

Derivante da: Frazionamento del 20/11/1998 in atti dal 20/11/1998 (n. 3290.1/1998).-

Confini: dell'intera consistenza: A nord lotto di terreno ragioni propr. mn. 396; a est fabbricato mn. 169 e 83; terreno particelle mn. 98, 118; a ovest in aderenza con fabbricato ragioni propr. mn 77.-

Conformità catastale:

L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonchè dalla planimetria alla quale è sostanzialmente conforme.

Note: Unità immobiliari allo stato collabente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale:



Note: Sul lato nord del fabbricato, l'area di corte comprende anche una porzione del mappale 77 del foglio 18 appartenente ad altra ditta e comunque di fatto divisa e delimitata con una recinzione in muratura. Il futuro acquirente dovrà tener conto di tale situazione e procedere alla riduzione dell'attuale area di corte, demolendo la recinzione esistente, o se, se vi sono i presupposti, attivare una procedura di acquisizione per usucapione.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI - C.ne di Villanova Marchesana Foglio 18 mappali vari.

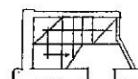
Piano terra

Hm: 210 cm



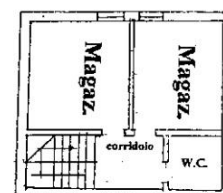
Piano terra

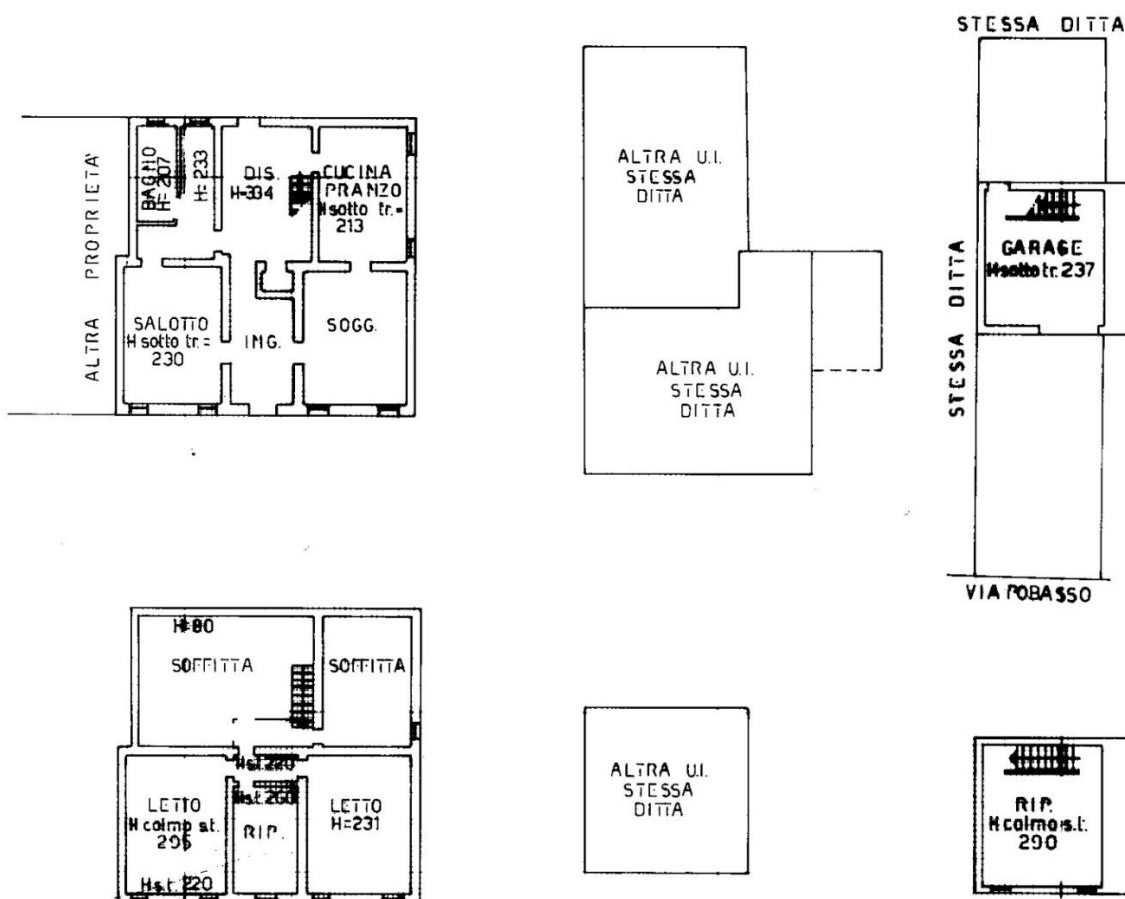
H: 535 cm



Piano primo

Hm: 235 cm





ESTRATTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE AGLI ATTI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione con annessi rustici di vecchia costruzione in stato fatiscente.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Edificio in stato di abbandono, libero da persone e cose, in fatiscenti condizioni.-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

NON CONOSCIUTE.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 144000,00;
Importo capitale: € 72000,00 ;
A rogito di Notaio Carlo Martucci in data 29/10/2008 ai nn. 78474/12225;
Iscritto/trascritto a Rovigo in data 04/11/2008 ai nn. 11060/2464

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 08/04/2011 ai nn. 691
iscritto/trascritto a Rovigo in data 19/04/2011 ai nn. 3884/2404;

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 SRL contro [REDACTED];
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 17/10/2025 ai nn. 2823 iscritto/trascritto a
Rovigo in data 19/11/2025 ai nn. 10106/7417;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON CONOSCIUTE.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1; dal 28/09/2001 al 29/10/2008 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARIA CHIARA GUZZON, in data 28/09/2001, ai nn. 112; trascritto a Rovigo, in data 05/10/2001, ai nn. 8535/5937.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci, in data 29/10/2008, ai nn. 78473/12224; trascritto a Rovigo, in data 04/11/2008, ai nn. 11059/6576.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Fabbricato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967.

Numero pratica: Domanda di Concessione a Sanatoria del 10.12.2004 Prot. n. 7672;

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Regolarizzazione della recinzione in assenza di titolo autorizzativo

Presentazione in data 10/10/2004 al n. di prot. 7672

NOTE: Con comunicazione del 04/05/2006 l'ufficio tecnico comunale chiede che la pratica sia integrata con DIA o con Permesso di Costruire.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attivita' (D.I.A.) del 27/07/2005

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Straordinaria manutenzione

Presentazione in data 27/07/2005 al n. di prot. 5010



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

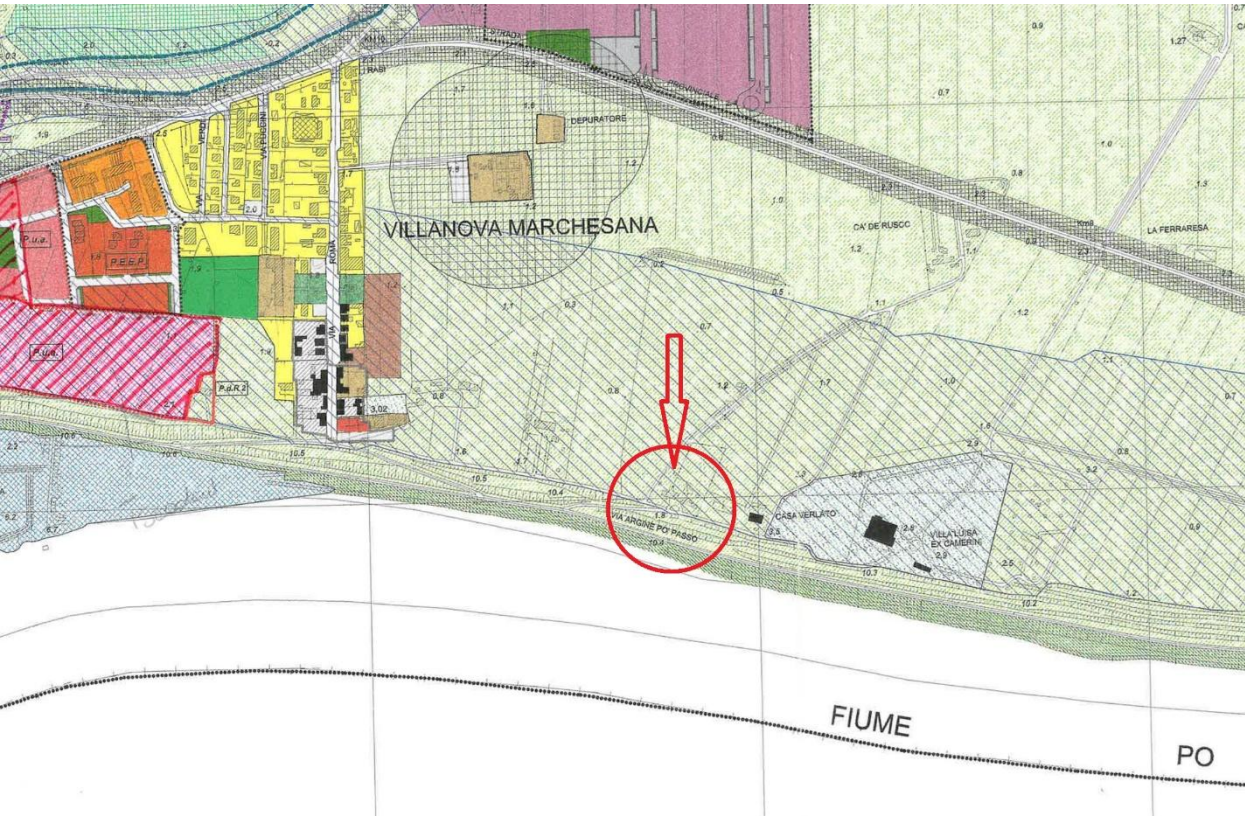
L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonché dalla planimetria alla quale appare sostanzialmente conforme.

Nota: dato lo stato abbandono e di fatiscenza non è stato possibile accedere al piano superiore dell'abitazione e a tutte le pertinenze.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona AGRICOLA, con Vincolo Fluviale e soggetta a Vincolo Paesaggistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato



ESTRATTO DEL PRG

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione e accessori pertinenti**

Il compendio staggito è costituito da un edificio residenziale disposto su due piani, accostato, con accessori esterni e area cortiliva pertinente.

Privo di impianti, privo di serramenti interni di porte e finestre. Parte del soffitto e del manto di copertura risultano crollati.

Il tutto in fatiscenti condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **406,00**

E' posto al piano: terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12-13 di Via Po Passo; ha un'altezza utile interna di circa m. altezze variabili di circa ml 2.30

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. nessuno e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: immobile fatiscente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI

Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assolta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

SUPERFICIE DEL BENE

La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della



Valutazioni Immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un’operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l’adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall’area dell’edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell’edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l’eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell’alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall’interno dell’alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all’unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all’abitazione princ., 80%; veranda non abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all’alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l’ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all’alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l’ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all’unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell’edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%;

Superfici rilevate dalle planimetrie catastali.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT-P1	superf. esterna lorda	186,00	0,80	148,80
Soffitta P1	superf. esterna lorda	56,00	0,20	11,20
Garage PT-P1	superf. esterna lorda	24,00	0,50	12,00
Ripostiglio (GR)	superf. esterna lorda	20,00	0,10	2,00
Magazzini esterni PT-P1	superf. esterna lorda	120,00	0,30	36,00
		406,00		210,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell’immobile in oggetto non sono disponibili



immobili simili recentemente rogati o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Marchet Comaprarison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, comparandoli di recente e di prezzo noto.

Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giudizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica, determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statistiche delle agenzie immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare.

Da indagine di mercato, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, la localizzazione, la destinazione, l'epoca di costruzione, la struttura, i serramenti interni ed esterni, il grado di rifinitura, viste le condizioni d'uso e manutenzione in cui si presenta l'immobile oggetto di valutazione, si determina un valore unitario di mercato pari a €. 100,00 mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Comune di Villanova Marchesana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore; siti internet specializzati;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale .

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione e accessori pertinenti. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT-P1	148,80	€ 100,00	€ 14.880,00
Soffitta P1	11,20	€ 100,00	€ 1.120,00
Garage PT-P1	12,00	€ 100,00	€ 1.200,00
Ripostiglio (GR)	2,00	€ 100,00	€ 200,00
Magazzini esterni PT-P1	36,00	€ 100,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.000,00
Valore Finale			€ 21.000,00
Valore corpo			€ 21.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione e accessori pertinenti	Abitazione di tipo economico [A3]	210,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato per eccesso a	€ 17.850,00
€. 18.000,00	
(Diconsi euro diciottomila/00)	

Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Data generazione: 09-04-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Eraldo Ferrari
REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI
(Firmato digitalmente)

Allegati

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Documentazione ipotecaria;
- 4) Documentazione edilizia;
- 5) Titolo di Provenienza;

