

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518

C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295

e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com

P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **18/2026**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Paolone Andrea**

Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO DUE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI MONOCALE POSTO AL PRIMO PIANO DI UN
COMPLESSO CONDOMINIALE IN COMUNE DI ROVIGO (RO)

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto

Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W

Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Email: michela.sacchetto88@gmail.com

Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di monolocale posto al primo piano di un complesso condominiale sito in zona centrale del Comune di Rovigo (RO), via Nicola Badaloni n. 52.

Lotto: DUE

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo economica [A3]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO):

- **foglio RO/19, particella 395, subalterno 9**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 37 mq, escluse aree scoperte 37 mq, rendita Euro 154,94.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titoli di provenienza e sull'area coperta e scoperta così censiti:

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO):

- **foglio RO/19, particella 395, subalterno 6**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano T- 1-2, categoria BCNC (portico e vano scala);
- **foglio RO/19, particella 395, subalterno 7**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano T, categoria BCNC (portico comune e pubblico);
- **foglio RO/19, particella 395, subalterno 10**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano 1, categoria BCNC (ingresso comune);
- **foglio RO/19, particella 1050**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano T, categoria BCNC (cortile);
- **foglio RO/19, particella 1051, subalterno 3**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano T, categoria BCNC (cortile).

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), sezione Rovigo:

- **foglio 19, particella 395**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 128 mq;
- **foglio 19, particella 1050**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 13 mq;
- **foglio 19, particella 1051**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 28 mq.

Confini: nord particella 395 subalterni 10 e 8, est particella 395 subalterno 8, sud particella 61, ovest particella 1051 subalterno 3 e particella 395 subalterno 6.

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere libero.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 28.397,00

Valore che si arrotonda ad Euro 28.500,00 (ventottomilacinquecento /00).

Beni in Rovigo (RO)
Via Nicola Badaloni n. 52

Lotto: DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di monolocale posto al primo piano di un complesso condominiale sito in zona centrale del Comune di Rovigo (RO), via Nicola Badaloni n. 52.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Comune di Rovigo (RO), via Nicola Badaloni n. 52

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

**[REDACTED] proprietà
per 1/1**

Comune di Rovigo (RO):

- **foglio RO/19, particella 395, subalterno 9**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 37 mq, escluse aree scoperte 37 mq, rendita Euro 154,94.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 03/07/2018 pratica n. RO0039008 in atti dal 03/07/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 16456.1/2018);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 06/10/2004 pratica n. RO0085997 in atti dal 06/10/2004 variazione di classamento (n. 4841.1/2004);
- variazione del 05/10/2004 pratica n. RO0085362 in atti dal 05/10/2004 divisione-ristrutturazione (n. 4775.1/2004);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 08/11/1985 in atti dal 21/01/1992 fraz., fus., (n. 321.1/1985).

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titoli di provenienza e sull'area coperta e scoperta così censiti:

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

Bene comune non censibile

Comune di Rovigo (RO):

- **foglio RO/19, particella 395, subalterno 6**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano T- 1- 2, categoria BCNC (portico e vano scala).

Derivante da:

- variazione toponomastica del 11/08/2015 [REDACTED] in atti dal 11/08/2015 variazione di toponomastica ([REDACTED]);
- variazione del 08/11/1985 in atti dal 21/01/1992 fraz., fus., (n. [REDACTED]).

- **foglio RO/19, particella 395, subalterno 7**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano T, categoria BCNC (portico comune e pubblico).

Derivante da:

- costituzione del 13/03/1999 in atti dal 13/03/1999 (n. [REDACTED]).

- **foglio RO/19, particella 395, subalterno 10**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano 1, categoria BCNC (ingresso comune).

Derivante da:

- variazione toponomastica del 03/07/2018 pratica n. [REDACTED] in atti dal 03/07/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. [REDACTED]);
- variazione del 05/10/2004 pratica n. [REDACTED] in atti dal 05/10/2004 divisione-ristrutturazione (n. [REDACTED]);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 08/11/1985 in atti dal 21/01/1992 fraz., fus., (n. [REDACTED]).

- **foglio RO/19, particella 1050**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano T, categoria BCNC (cortile).

Derivante da:

- variazione del 26/06/2014 pratica n. [REDACTED] in atti dal 26/06/2014 codifica piano incoerente (n. [REDACTED]);
- variazione del 08/11/1985 in atti dal 21/01/1992 fraz., fus., (n. [REDACTED]).

- **foglio RO/19, particella 1051, subalterno 3**, indirizzo via Nicola Badaloni n. 52, piano T, categoria BCNC (cortile).

Derivante da:

- costituzione del 13/03/1999 in atti dal 13/03/1999 (n. [REDACTED]).

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

Comune di Rovigo (RO):

- **foglio 19, particella 395**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 128 mq.

Derivante da:

- frazionamento in atti dal 22/01/1990 (n. [REDACTED]);
- variazione d'ufficio del 20/05/1985 in atti dal 22/01/1990 (n. [REDACTED]);
- impianto meccanografico del 08/07/1976.

- **foglio 19, particella 1050**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 13 mq.

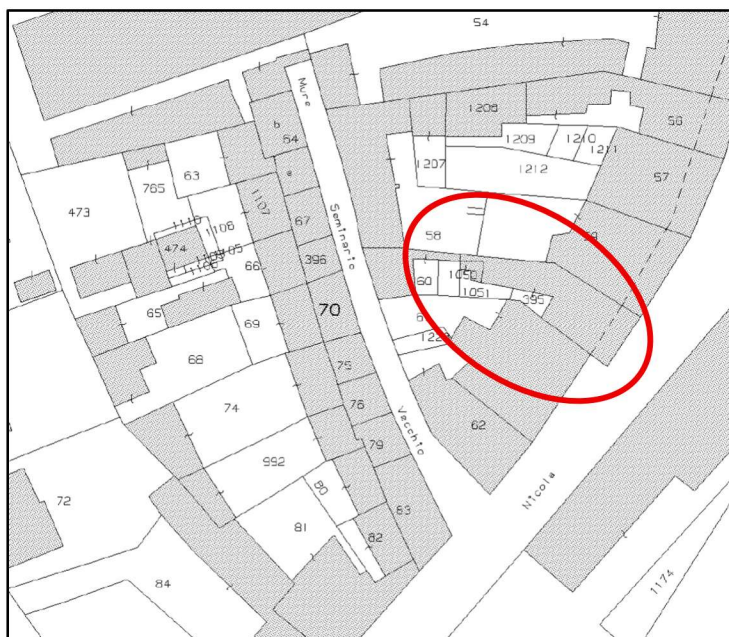
Derivante da:

- frazionamento in atti dal 22/01/1990 (n. [REDACTED]);
- variazione d'ufficio del 20/05/1985 in atti dal 22/01/1990 (n. [REDACTED]);
- impianto meccanografico del 08/07/1976.

- **foglio 19, particella 1051**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 28 mq.

Derivante da:

- Tipo Mappale del 17/03/1999 in atti dal 17/03/1999 (n. [REDACTED]);
- frazionamento in atti dal 22/01/1990 (n. [REDACTED]);
- variazione d'ufficio del 20/05/1985 in atti dal 22/01/1990 (n. [REDACTED]);
- impianto meccanografico del 08/07/1976.



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Confini: nord particella 395 subalterni 10 e 8, est particella 395 subalterno 8, sud particella 61, ovest particella 1051 subalterno 3 e particella 395 subalterno 6.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio non si sono riscontrare difformità.

Tuttavia, il bene risulta non conforme dal punto di vista edilizio, pertanto a seguito della regolarizzazione edilizia prevista al punto "7.1 Conformità edilizia" sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale, le cui spese sono comprese nella regolarizzazione edilizia.

Per quanto sopra indicato, lo stato dei luoghi risulta essere catastalmente conforme, ma totalmente difforme dal punto di vista edilizio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di monolocale posto al primo piano di un complesso condominiale sito in zona centrale del Comune di Rovigo (RO), via Nicola Badaloni n. 52.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, per gli immobili oggetto di pignoramento, non risultano contratti di locazione e 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:

Con verifica del 15.06.2026 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipocatastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Dalla documentazione fornita, non risultano altre trascrizioni nel ventennio esaminato.

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

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

2. Pignoramento trascritto a Rovigo in data

[REDACTED]

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 15.06.2026.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Spese condominiali: dalle informazioni acquisite dalla proprietà il condominio non è gestito da un amministratore e allo stato non risultano esserci spese di gestione condominiale.

Tuttavia, quanto a spese di gestione condominiale, spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia e millesimi di proprietà, si precisa che non è stato possibile accertare la presenza dell'amministratore condominiale, mancando l'affissione ex art.1129 comma 5 c.c., dunque, dovranno essere assunte informazioni più precise e aggiornate a cura dell'acquirente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario da ante ventennio ad oggi

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Rovigo in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Rovigo sono state fornite le seguenti pratiche edilizie relative al bene pignorato.

Numero pratica: autorizzazione prot. U.T. n. 1952/709

Per lavori: modifica stabile, trasformazione finestre in vetrina e rialzo sottotetto

Presentata in data 25/09/1952 prot. n.

Rilasciata in data 02/10/1952 prot. n.

Agibilità in data 23/08/1958 prot. n.

Numero pratica: autorizzazione prot. U.T. n. 1952/930

Per lavori: modifica e restauro prospetto

Presentata in data 23/12/1952 prot. n.

Rilasciata in data 27/12/1952 prot. n.

Agibilità in data 23/08/1958 prot. n.

Numero pratica: C.E. n. 340 prot. U.T. n. 1992/40

Per lavori: ristrutturazione e frazionamento alloggio

Presentata in data 20/01/1992 prot. n.

Rilasciata in data 16/06/1993

Agibilità in data 23/08/1958 prot. n.

7.1 Conformità edilizia

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, sono state riscontrate delle difformità rispetto alle sopracitate pratiche edilizie, in particolare:

- delle modifiche forometriche, si rileva la realizzazione di una finestra in luogo di una porta finestra nella zona soggiorno. Nello stato di fatto della concessione 40/92 era rappresentata una finestra, poi sostituita da una porta finestra nello stato di progetto.
- la distribuzione interna è totalmente difforme, il bene risulta essere un bilocale costituito da un soggiorno/cucina, un disimpegno, una camera da letto e un bagno, mentre il progetto di cui alla concessione 40/92, prevedeva la realizzazione di un monolocale composto da un soggiorno/letto, una zona cottura e un bagno con antibagno.
- Inoltre, la parete di separazione con il subalterno 8 presenta una conformazione diversa. Si evidenzia che il bene oggetto della presente valutazione deriva dal frazionamento di un unico appartamento (subalterno 3 ora soppresso) in tre unità distinte (subalterni 8 – 9 e 10), tale divisione è stata autorizzata con la concessione 40/92, con la quale sono state ricavate due unità immobiliari (subalterni 8 e 9) e un ingresso comune (subalterno 10).

Regolarizzabili mediante

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo le difformità sopra riportate risultano sanabili mediante la presentazione di una sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni secondo quanto indicato dall'art. 36 bis con applicazione del comma 2.

In particolare, per quanto indicato al punto b) l'immobile non presenta i requisiti igienico sanitari minimi per poter essere considerato un bilocale, pertanto, sarà da prevedere la realizzazione di un monolocale tramite:

- la demolizione della tramezza di separazione tra il soggiorno e la camera da letto,
- la realizzazione di un antibagno
- e l'aumento della superficie del bagno (minimo 4 mq).

Mentre, per le difformità di cui al punto c), trattandosi di parete divisoria tra due unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha affermato che non diviene necessaria la presentazione della pratica edilizia contestualmente al proprietario del subalterno 8, in quanto quest'ultimo, ha acquistato l'immobile (subalterno 8) nel 2024, pertanto i limiti di proprietà sono definiti dalla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita e corrispondente allo stato dei luoghi.

Si segnala che ai fini della presentazione della pratica edilizia sarà necessario l'ausilio anche di uno strutturista e di un termotecnico.

Spese di regolarizzazione presunte (comprehensive della regolarizzazione catastale)

Spese tecniche edilizie e catastali (spese indicative e presunte): € 8.000,00

Spese opere edilizie (spese indicative e presunte): € 3.000,00

Sanzione (indicativa e presunta): € 10.328,00

Totale spese di regolarizzazione (spese indicative e presunte): 21.328,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia

7.2 Certificato di Destinazione Urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Rovigo in data 05/05/2026, è precisato che il bene censito al Catasto Terreni, Comune di Rovigo, sezione A, foglio 19, particella 70 è classificato come - Zona - A - DM. 1444/68 - ricadente nel Perimetro del Centro Storico - art. 2 N.T.O. (vedasi allegato n. "5. Documentazione comunale").

Descrizione: **abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo A

Trattasi di monolocale posto al primo piano di un complesso condominiale sito in zona centrale del Comune di Rovigo (RO), via Nicola Badaloni n. 52.

Attualmente l'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione, recentemente ristrutturato, costituito da un locale soggiorno/cucina, un disimpegno, una camera da letto e un bagno, tuttavia tali locali non rispettano i requisiti igienico sanitari come meglio precisato al punto "7.1 Conformità edilizia", pertanto saranno necessari degli interventi edilizi che consentano di adattare l'immobile ai limiti di legge.

La pavimentazione è in piastrelle, il bagno presenta pavimentazione e pareti piastrellate ed è dotato di sanitari e doccia. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da scuri di colore marrone. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Si rilevano delle macchie sul soffitto del bagno e del disimpegno.

Si segnala l'installazione della caldaia e dei termosifoni, mentre nel disimpegno è presente la predisposizione per il montaggio di uno split.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Monolocale	Sup. lorda	39,00	1	39,00
Totale superficie equivalente				39,00

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Fonti di informazione:**

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Rovigo (RO), Google Maps, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale redatta dal [REDACTED]

8.2 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad asking price come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili".

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.3 Valutazione corpi**Abitazione di tipo economico [A3] €/mq 1.500,00**

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo A	39,00	1.500,00	€ 58.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.500,00

Si precisa che al valore di stima degli immobili viene applicata una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria, ed eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di regolarizzazione catastale ed edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE) **€ - 21.328,00**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%) **€ - 8.775,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 28.397,00**

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00).

Data 17.06.2026

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 15.06.2026
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti