

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N. Gen. Rep. 3/2026

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 03/07/2026

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Zatti**

Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F

Partita IVA: 00865360291

Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo

telefono: 0425 538508

email: andzatti@yahoo.it



Beni in Comune di Occhiobello (RO), fr. S. Maria Maddalena - via Michelangelo Buonarroti n° 10

Lotto Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'abitazione con cantina, garage oltre all'area cortiliva di pertinenza esclusiva, il tutto sito in Comune di Occhiobello (RO), fr. Santa Maria Maddalena, via Michelangelo Buonarroti n° 10.

Oltre alla quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti (tra cui la corte comune pertinenziale individuata con il mappale 3808 sub 30).

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Occhiobello (RO)

foglio 30, particella 3808 sub 6, Cat. A/2, Classe 1, Cons. vani 6,5, Sup. cat. mq. 105 (mq. 96 escluse aree scoperte), Via Michelangelo n. 10 - piano T-1-2, Rendita € 419,62

Derivante da: Variazione di Toponomastica del 27/04/2026 Pratica n. RO0026897

foglio 30, particella 3808 sub 16, Cat. C/6, Classe 3, Cons. mq. 20, Sup. cat. mq. 19, Via Michelangelo n. 10 piano T, Rendita € 81,60

Derivante da: Variazione di Toponomastica (n. 16689.1/2022)

foglio 30, particella 3808 sub 26, Cat. C/2, Classe 1, Cons. mq. 4, Sup. cat. mq. 6, Via Michelangelo n. 10 piano T, Rendita € 5,78

Derivante da: Variazione di Toponomastica (n. 16706.1/2022)

foglio 30, particella 3808 sub 29, Cat. F/1, Cons. mq. 24, Via Michelangelo n. 10 - piano T

Derivante da: Variazione di Toponomastica del 27/04/2026 Pratica n. RO0026897

Intestazione:



- proprietà per ½ in regime di separazione dei beni



- proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Catasto Terreni - Comune di Occhiobello (RO)

foglio 30, particella 3808, Ente Urbano, superficie mq. 1.354

Variazioni: Tipo Mappale del 30/05/2014 Pratica n. RO0036277

Identificazione catastale alla data del pignoramento:

Catasto Fabbricati - Comune di Occhiobello (RO)

foglio 30, particella 3808 sub 6, Cat. A/2, Classe 1, Cons. vani 6,5, Sup. cat. mq. 105 (mq. 96 escluse aree scoperte), Via Michelangelo n. 16 - piano T-1-2, Rendita € 419,62

Derivante da: Variazione di Toponomastica (n. 16716.1/2022)



foglio 30, particella 3808 sub 16, Cat. C/6, Classe 3, Cons. mq. 20, Sup. cat. mq. 19, Via Michelangelo n. 10
piano T, Rendita € 81,60

Derivante da: Variazione di Toponomastica (n. 16689.1/2022)

foglio 30, particella 3808 sub 26, Cat. C/2, Classe 1, Cons. mq. 4, Sup. cat. mq. 6, Via Michelangelo n. 10
piano T, Rendita € 5,78

Derivante da: Variazione di Toponomastica (n. 16706.1/2022)

foglio 30, particella 3808 sub 29, Cat. F/1, Cons. mq. 24, Via Michelangelo n. 16 - piano T

Derivante da: Variazione di Toponomastica (n. 16728.1/2022)

Intestazione:



- proprietà per ½ in regime di separazione dei beni



- proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Catasto Terreni - Comune di Occhiobello (RO)

foglio 30, particella 3808, Ente Urbano, superficie mq. 1.354

Variazioni: Tipo Mappale del 30/05/2014 Pratica n. RO0036277

Confini della proprietà: Nord: spazio condominiale (3808 sub 30) e particelle 3808 sub 12- 3808 sub 1; Est: particelle 3748 e 3808 sub 1; Sud: particelle 3576-3748; Ovest: particella 3576 e spazio condominiale (3808 sub 30). Salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione disposta su tre piani (1°, 2° e 3° fuori terra), con cantina, garage (al piano terra) oltre all'area cortiliva di pertinenza esclusiva, il tutto sito in Comune di Occhiobello (RO), frazione Santa Maria Maddalena, via Michelangelo Buonarroti n° 10.

Caratteristiche zona: Residenziale periferica.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, agricole, artigianali e commerciali.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria propri della frazione di Santa Maria Maddalena.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati dal sig. 

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: Convenzione edilizia trascritta il 22/02/2007 ai nn.

2188/1167.



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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ///

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ///

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) **iscritta a Rovigo in data 23/03/2017 ai nn. 2310/365**, a favore di Banca Popolare Friuladria Spa con sede in Pordenone (CF: 01369030935), [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/03/2017 a rogito del notaio Bignotti Giuseppe di Comacchio (FE), rep. 23096/15054.

Importo ipoteca: € 270.000,00

Importo capitale: € 180.000,00

Riferita alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Rovigo in data 03/02/2026 ai nn. 820/610, a favore di Credit Agricole Italia S.p.a. Con sede a Parma (CF: 02113530345), [REDACTED]

derivante da atto giudiziario a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 20/01/2026 rep. 3796/2025.

Riferito alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese medie annue: € 50,00 circa.

Spese scadute: nessuna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): Classe energetica A2.

Note classe energetica: ///

Avvertenze ulteriori: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari

- [REDACTED] - proprietario per ½ in regime di separazione dei beni

- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni

dal 21/03/2017 all'attualità, in virtù dell'atto di compravendita del 21/03/2017, a rogito del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE), rep. 23095/15053 e trascritto a Rovigo in data 22/03/2017 ai nn. 2260/1518, con il quale [REDACTED]



_____ - proprietaria per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:



Il fabbricato è in buono stato di conservazione e manutenzione. Esso è dotato di isolamento a cappotto, (intonacato e tinteggiato o con muratura faccia a vista) ha una copertura a falde con manto in laterizio.

L'abitazione è costituita dai seguenti vani: una scala esterna con poggiolo; *al 1° piano*: un vano soggiorno-pranzo con cucina, un vano ripostiglio (attualmente adibito a bagno), un vano scala; *al 2° piano*: un disimpegno con vano scala, n° 2 camere da letto ed un bagno; *al 3° piano*: un ripostiglio.

Essa ha una superficie lorda di mq. 146,94 circa. L'altezza dei vani è di ml. 2,70 circa al 1° piano; quella media è di ml. 2,70 circa nei vani abitabili e di ml. 2,40 circa nei vani accessori del 2° piano e di m. 2,40 circa al 3° piano.

L'immobile è in mediocre stato di conservazione e di manutenzione (si rilevano gli esiti di fenomeni infiltrativi e condensativi su pareti e sul soffitto).

Esso è internamente intonacato e tinteggiato, i pavimenti sono generalmente in piastrelle di gres porcellanato, i serramenti di finestra, in PVC con vetrocamera, sono dotati di scuri in PVC. Le porte interne sono generalmente in laminato tamburato, la porta d'ingresso è in legno PVC. Le scale interne sono in legno. Il bagno, rivestito con piastrelle di gres porcellanato, è completo di apparecchi idro-sanitari. Sono presenti i normali impianti compreso quello elettrico è in generale sottotraccia. Quello di riscaldamento, a pavimento, è alimentato a metano con caldaia esterna, E' presente un impianto di condizionamento con unità esterna e split. L'efficienza e la rispondenza degli impianti alle normative vigenti dovrà essere verificata da tecnici specializzati.

La cantina, disposta al piano terra, ha una superficie lorda di mq. 6,08 circa ed un'altezza di ml. 2,70 circa. Intonacata e tinteggiata, essa è pavimentata con piastrelle in gres, la porta d'accesso è in lamiera verniciata.

Il garage, ha una superficie lorda di mq. 20,48 circa ed un'altezza di ml. 2,70 circa. Intonacato e tinteggiato, esso è pavimentato con piastrelle in gres. E' dotato di impianto elettrico sotto traccia. La porta carraia è basculante, quella pedonale è "a battente" (entrambe sono realizzate in lamiera verniciata).

L'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare è di mq. 1.354 catastali, compreso il sedime del fabbricato.

L'area scoperta, di pertinenza esclusiva, è di mq. 96,70 circa (mappali 3808 sub 6 e 3808 sub 29).

Essa, in parte pavimentata con elementi di cemento colorato, ed in parte disposta a prato e piantumata.

In corrispondenza sono presenti cancelli in ferro verniciato (uno pedonale ed uno carraio). Per il resto l'area è prevalentemente recintata con rete plastificata sostenuta da montanti in ferro infissi su cordoli.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione	sup. reale lorda	mq. 106,10	1,00	mq. 106,10
Poggiolo	sup. reale lorda	mq. 7,68	0,35	mq. 2,69
Scala esterna	sup. reale lorda	mq. 6,60	0,25	mq. 1,65
Cantina	sup. reale lorda	mq. 6,08	0,25	mq. 1,52
Garage	sup. reale lorda	mq. 20,48	0,50	mq. 10,24
TOTALE		mq. 146,94		mq. 122,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la consistenza, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la vetustà, la destinazione d'uso, le limitazioni d'uso, la presenza di eventuali servitù, ecc.. Per la valutazione si è adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentino caratteristiche simili ai beni in oggetto e si è



assunto, con riferimento agli attuali valori di mercato, come più probabile valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale €/mq. 1.450,00.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, operatori immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. comm.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	Abitazione con cantina e garage ed area cortiliva	mq. 122,20	€ 177.190,00	€ 177.190,00

*Nota: * Il valore dell'area cortiliva è stato conglobato in quello delle unità immobiliari, tenendo conto dei criteri del S.I.M. .*

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 26.578,50
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra:	€ 3.800,00
Costi per demolizioni e ricostruzioni con ripristino dello stato autorizzato:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trovano: € 146.811,00

Arrotondato ad euro centoquarantasettemila/00 € 147.000,00

Allegati:

- 1) copia atto di provenienza;
- 2) documentazione ipotecaria;
 - visure aggiornate S.P.I.;
- 3) documentazione catastale:
 - visure aggiornate Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - elaborato planimetrico;
 - n. 3 planimetrie catastali;
- 4) documentazione urbanistico-amministrativa;
- 5) documentazione fotografica;

Rovigo, 19 maggio 2026

L'Esperto della stima

Ing. Andrea Zatti

