
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
Italian Credit Recycle srl

contro:

N° Gen.Rep. 95/2025

Giudice: **Dr.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario:
Istituto Vendite Giudiziarie

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Fax: 0425 09/1701
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Bene in **Polesella (RO)**
Via Primo Maggio n. 516
Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Civile abitazione (casa accostata) distribuita su due piani fuori terra, con annesse cantine e corte pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

proprietà per 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI POLESELLA

- **Foglio 11 Particella 502 graff. Particella 503 Sub 4**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8 Vani, Superficie Catastale 166 mq, Rendita € 347,06; indirizzo via I Maggio 516 piano: T-1;

Il bene oggetto di stima confina a:

- Nord: P.Ila 37 sub 4 graff. P.Ila 503 sub 3, P.Ila 501
- Sud: Via Primo Maggio
- Est: P.Ila 39
- Ovest: P.Ila 37 sub 4 graff. P.Ila 503 sub 3

Salvo altri più esatti ed attuali

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI POLESELLA

- **Foglio 11 Particella 503**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.01.42 mq
Sedime del bene staggito.

- **Foglio 11 Particella 502**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.04.66 mq
Area di corte del bene staggito.

Coerenze e confini:

Le particelle 502 e 503 confinano a:

- Nord: P.Ile 37, 501
- Sud: Via Primo Maggio
- Est: P.Ila 39
- Ovest: P.Ila1243

Salvo altri più esatti ed attuali



Conformità catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la planimetria catastale, fatta eccezione per le seguenti incongruenze:

- 1) Lievi variazioni delle dimensioni dei vani e delle altezze interne del fabbricato, con particolare riferimento per il PIANO TERRA al locale "pranzo-soggiorno" e per il PIANO PRIMO al vano "letto" posto ad ovest, al "bagno" ed all'antistante disimpegno
- 2) Diversa destinazione d'uso del locale "soggiorno" al PIANO TERRA, indicato in planimetria catastale come "cucina"

Quanto rilevato potrà essere regolarizzato attraverso la predisposizione di una pratica DOCFIA al NCEU, finalizzata ad aggiornare le planimetrie catastali in atti.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici proposti): € 1.000,00

Pertanto, pur essendo i beni correttamente identificati ai fini del trasferimento, non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è ubicato in Via I Maggio, in una zona periferica del Comune di Polesella.

Caratteristiche zona: D1A – produttiva di completamento

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, produttive

Importanti centri limitrofi: il bene è posto a breve distanza dai centri di Rovigo e Ferrara

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 3.600 abitanti, fra i quali scuola materna, elementare, ambulatorio medico, farmacie, supermercati, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene al momento del sopralluogo era libero.



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:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Sebbene dagli atti di provenienza dell'immobile e dalle ricerche condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo NON EMERGA la presenza di atti relativi alla costituzione di servitù di passaggio gravanti sull'area di corte di pertinenza dei beni staggiti, catastalmente identificata al foglio 11 P.IIa 502 del Comune di Polesella, si evidenzia che sulla porzione ovest della stessa esiste, di fatto, un passaggio pedonale e carraio promiscuo che consente il collegamento con Via I Maggio alla retrostante area cortilizia pertinenziale al fabbricato identificato al foglio 11 P.IIa 37 sub 4 graff. P.IIa 503 sub 3, intestato ad altra ditta non eseguita, altrimenti interclusa, oltre ad un ulteriore collegamento con la retrostante attività produttiva insistente sulla P.IIa 501 del foglio 11 e di tali aspetti si ritiene che il futuro acquirente dei beni staggiti dovrà tenerne conto.

Va altresì evidenziato che nell'atto di compravendita del Notaio Paolo Merlo del 02/09/2004 Rep. 88.393 è precisato che "l'immobile viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con ogni diritto, comproprietà, servitù attiva e passiva, pertinenza, accesso e regresso, fisso ed infisso, nulla riservato per la parte venditrice (...)"



Stradello insistente sull'area di corte dei beni oggetto di pignoramento



Accessi carraio e pedonale su area pertinenziale dei beni staggiti

Stradello insistente sull'area di corte dei beni staggiti



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

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

Cassa di Risparmio di Ferrara spa

contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo

a rogito del Notaio Merlo Paolo, Rep. n. 88394/15222 in data 02/09/2004

iscritta a Rovigo in data 07/09/2004 ai nn. R.G. 9624, R.P. 2179.

Importo totale: € 127.500,00; Importo Capitale: € 85.000,00.

Oggetto di Rinnovazione in data 11/07/2024 RG 5814 RP 753

L'ipoteca colpisce i beni staggiti catastalmente identificati al Comune di Polesella

NCEU Fg. 11 P.IIa 503 sub 4 graff. P.IIa 502

NCT Fg. 11 P.IIe 503 e 502

Sebbene l'ipoteca, per la quota di ½ ciascuno, risulti a carico dei [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] ([REDACTED]), si precisa che a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Rovigo in data 03/03/2010 Rep. 1464/2009 trascritto a Rovigo il 10/02/2011 RG 1484 RP 1049 (e correlata modifica di regime patrimoniale da comunione legale a separazione dei beni) il compendio staggito è passato in piena proprietà all'odierno esecutato [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

- *A favore di*

Italian Credit Recycle srl

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario di Rovigo, Rep. n. 469 in data 20/03/2023,

trascritto a Rovigo in data 26/04/2023 ai nn. R.G. 3447, R.P. 2587.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà afferente ai beni staggiti catastalmente identificati al Comune di Polesella

NCEU Fg. 11 P.IIa 503 sub 4 graff. P.IIa 502

NCT Fg. 11 P.IIa 502

- *A favore di*

Italian Credit Recycle srl

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario di Rovigo, Rep. n. 1527 in data 03/06/2025,

trascritto a Rovigo in data 23/06/2025 ai nn. R.G. 5453, R.P. 4014.



Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà afferente ai beni staggiti catastalmente identificati al Comune di Polesella
NCEU Fg. 11 P.IIa 503 sub 4 graff. P.IIa 502
NCT Fg. 11 P.IIa 502, 503

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Non ne risultano

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Non ne risultano

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*
A seguito di ispezione effettuata in data 25/07/2025 si confermano le formalità precedentemente indicate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si richiama quanto già descritto in precedenza relativamente alla presenza di una servitù di fatto per il passaggio pedonale e carraio a carico dell'area di corte catastalmente identificata al fg.11 p.IIa 502 ed a favore delle proprietà adiacenti di cui al fg. 11 P.IIa 37 sub 4 graff. P.IIa 503 sub 3 e fg. 11 P.IIa 501 verso l'antistante Via I Maggio.

Spese medie annue: ///

Spese scadute: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato NON soddisfa i requisiti della visitabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate presso il portale "VeNet" della Regione Veneto si rileva che il bene non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

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

Ulteriori avvertenze:

Ai sensi del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

Si precisa inoltre che le strutture non rispettano le norme anti-sismiche.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfeatamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

AI VENTENNIO i beni oggetto di stima, un tempo catastalmente identificati al fg. 11 p.lla 503 sin 1 graff. p.lla 504 e p.lla 503 sub 2 graff. p.lla 502, appartenevano a [REDACTED] in dipendenza dei seguenti titoli:

- quanto alle p.lle 503 sub 1 graff p.lla 504: atto di vendita del 07/08/1995 Rep. 73.961 Notaio Viscardini di Rovigo, ivi trascritto in data 08/09/1995 RG 6374 RP 4449

- quanto alle p.lle 503 sub 2 graff p.lla 502: atto di donazione del 17/08/1995 Rep. 73.961 Notario Viscardini di Rovigo, ivi trascritto in data 08/09/1995 RG 6374 RP 4449 e per atto di compravendita del 23/07/2004 Rep. 87.863 Notaio Merlo di Rovigo ivi trascritto il 30/07/2004 ai nn. RG 8463 RP 5198

Successivamente, il compendio venne acquistato dai [REDACTED] e [REDACTED] in virtù dell'atto del Notaio Paolo Merlo di Rovigo del 02/09/2004 Rep. 88.393, trascritto a Rovigo il 07/09/2004 RG 9623 RP 5881.

Attualmente il bene oggetto di stima appartiene per la piena proprietà al [REDACTED]

A seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Rovigo del 03/03/2010 Rep. 1464 trascritto a Rovigo il 10/02/2011 RG 1484 RP 1049 e correlata modifica del regime patrimoniale (da comunione legale a separazione dei beni) del Tribunale di Rovigo del 03/03/2010 Rep. 1464 trascritto a Rovigo il 10/02/2011 RG 1483 RP 1048.

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Polesella ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:**Concessione in sanatoria n. 193 25/01/1995**

Tipo Pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria ex Legge 47 del 28/02/1985

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ampliamento di un fabbricato residenziale, mediante la costruzione di accessori esterni ad uso cantina e ripostiglio

Rilascio: 25/01/1995 prot. 193

DIA n. 500/2004

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Fusione di due unità immobiliari con dotazione di servizio igienico con relativa ristrutturazione parziale

Presentazione: 04/06/2004 prot. 4905



DIA n. 585/2005

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Variante alla DIA 500/2004

Presentazione: 10/08/2005 prot. 6574

Collaudo finale: 08/08/2007 prot. 6831

7.2 Conformità Edilizia:

Da un raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie si riscontrano le seguenti irregolarità:

Lievi variazioni delle dimensioni dei vani e delle altezze interne del fabbricato, con particolare riferimento per il PIANO TERRA al locale “pranzo-soggiorno” e per il PIANO PRIMO al vano “letto” posto ad ovest, al “bagno” ed all’antistante disimpegno (le differenze riscontrate risultano dell’ordine di $\pm 10,00$ cm)

Quanto rilevato si ritiene possa essere sanato attraverso la predisposizione di una SCIA ex art. 37 DPR 380/01.

Oneri e spese presunte per regolarizzazione edilizia dell’immobile (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici proposti): € 3.000,00

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: P.A.T. e P.I.

Il bene ricade in **zona D1 produttiva di completamento**

Si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di una civile abitazione accostata su due piani fuori terra con annesse cantine e corte di pertinenza.**

Trattasi di una civile abitazione accostata costruita in epoca remota ed oggetto di un intervento di ristrutturazione effettuato nel corso del 2007.

Strutturalmente si riscontrano pareti in muratura intonacata e dipinta, solai parte in legno, parte in arellato, copertura a falde inclinate e rivestite in coppi.

L'accesso avviene direttamente da Via I Maggio, oppure mediante l'ingresso secondario ricavato sull'area di corte esclusiva posta ad est.

Al piano terra, per un'altezza interna compresa tra i 230 cm ed i 250 cm, si ha l'ingresso, un salotto, un soggiorno, una cucina ed un ripostiglio.

Attraverso il vano scala interno è possibile accedere al primo piano, ove, per un'altezza compresa tra i 250 cm ed i 270 cm, si hanno un disimpegno, un bagno e due vani letto.

L'unità presenta un'area di corte di pertinenza che si sviluppa a est, sulla quale insistono due manufatti in muratura a carattere accessorio in pessimo stato conservativo ed una tensostruttura in ferro di modeste dimensioni, rivestita con teli.

Tale area cortilizia risulta gravata da una servitù di fatto finalizzata a garantire il passaggio pedonale e carraio verso Via I Maggio alle adiacenti unità immobiliari appartenenti ad altre ditte non eseguite, come meglio descritto ai precedenti paragrafi.

Internamente l'abitazione presenta pareti intonacate e dipinte, mentre per bagno e cucina si annoverano rivestimenti in ceramica, così come per tutti i pavimenti, fatta eccezione per i due vani letto, laddove si riscontra la presenza di parquet.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, le porte interne in legno.

Il bene non è dotato di caldaia a gas e viene riscaldato con l'ausilio di una stufa a pellet e di una a legna, si rileva inoltre la presenza di una pompa di calore elettrica dotata di split a soffitto, l'ACS è prodotta mediante boiler elettrico con accumulo interno.

Complessivamente il grado di finitura e lo stato di conservazione appaiono modesti e si ravvisa la necessità di operare alcuni interventi di manutenzione e di adeguamento sia in ambito edile, sia sulle parti impiantistiche, votati anche all'efficientamento energetico.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 160,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- superficie principale: 140,00 mq x 1
- cantine: 39 mq x 0,50



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite, la quale risulta caratterizzata da una sensibile stagnazione.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, finalizzate al reperimento di prezzi certi di recenti compravendite ed a tal riguardo si adottano i seguenti comparabili:

- Porzione immobiliare su due livelli posta al civico 1 di Via Trieste a Polesella, oggetto di compravendita a rogito del Notaio Giovanna Morena del 07/10/2021 Rep. 20.552

- Appartamento posto al piano terra, garage cantina e corte di pertinenza, il tutto posto al civico 552/b di Via Don Luigi Sturzo a Polesella, oggetto di compravendita a rogito del Notaio Amerigo Santoro del 20/07/2022 Rep. 7.488

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.



A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Appartamento residenziale	160,00	74.843,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 11.226,45
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.616,55
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 60.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- visure ipotecarie
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima

20 Agosto 2025

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

