

Geometra
Silvia Chieregato

Al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA

c/o Tribunale di Rovigo - Sede Palazzo Paoli

Via Mazzini, 1

45100 ROVIGO

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 76/2025 R.G.E.

Promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Deposito Relazione Integrativa

Ill.mo

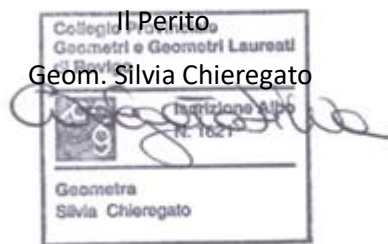
Facendo a quanto disposto nell'udienza del 03/10/2025 in allegato alla presente si è a trasmettere la Relazione Integrativa all'Elaborato Peritale depositato in data 03/09/2025 relativa all'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto.

Si resta a disposizione per ogni ed eventuale chiarimento.

Si ringrazia per l'attenzione riservatami.

Distinti saluti.

Gavello, lì 30 Ottobre 2025



TRIBUNALE DI ROVIGO

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 76/2025
- Giudice Esecuzione: Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA
- Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo

RELAZIONE INTEGRATIVA

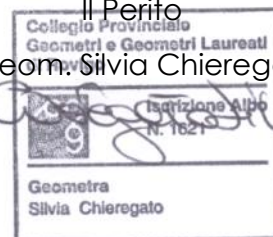
ALL'ELABORATO PERITALE
depositato in data 03/09/2025

E.I. n. 76/2025 R.G.E.

████████████████████
contro
████████████████████

Immobili in Comune di Badia Polesine (RO)

Il Perito
Geom. Silvia Chieregato



Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2025**
Data udienza: 03/10/2025

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

RELAZIONE INTEGRATIVA

ALL'ELABORATO PERITALE depositato in data 03/09/2025

Esperto alla stima: **Geom. Silvia Chieregato**
Codice fiscale: CHRSLV82T51H620Y
Partita IVA: 01304840299
Studio in: Via G. Marconi 73 - 45010 Gavello (RO)
Telefono: 349 4554747 - Fax: 0425 479096
e-mail: silviachieregato@yahoo.it
pec: silvia.chiargato@geopec.it



RELAZIONE INTEGRATIVA

Facendo seguito a quanto disposto dal G.E. Dott.ssa Rossana Marcadella nell'udienza del 03/10/2025, con la presente Relazione Integrativa si è a produrre un nuovo elaborato con l'aggiornamento degli importi delle spese condominiali come da indicazioni ricevute, variazione questa che ha portato alla ridefinizione del valore di stima dell'immobile oggetto dell'E.I..

NUOVI RIFERIMENTI SPESE CONDOMINIALI

Per quanto all'errata contabilizzazione delle spese condominiali si è a ridefinirne l'importo prendendo in considerazione solo quelle relative agli ultimi due esercizi calcolate sulla scorta del Rendiconto Consuntivo 2024/Previsionale 2025 prodotto dall'Amministratore Condominiale, pertanto:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna	
- rif. anno 2024 (mesi 12): € 2.039,56	
- rif. anno 2025 (mesi 10): € 1.222,34	
per un importo complessivo di	€ 3.261,90

Alla luce di quanto sopra si è a ricalcolare il valore dell'immobile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima comparativa, basato sui valori unitari attribuiti per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valore riferito alle superfici utili interne dei locali (superficie ragguagliata al 30% per il terrazzino e per la cantina al P.I.) e nello stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità da stimare.

Valore unitario assegnato all'APPARTAMENTO al P.4° con annessa CANTINA al P.I., pari ad € 550,00/mq

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo, Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI, Ufficio Tecnico del Comune di Badia Polesine, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Badia Polesine, Tecnici Liberi Professionisti della zona e conoscenze dirette.

8.3. Valutazione corpi

APPARTAMENTO

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
PIANO SECONDO			
Ingresso	4,47	€ 550,00	€ 2.458,50
Soggiorno/pranzo	22,10	€ 550,00	€ 12.155,00
Cucinino	7,51	€ 550,00	€ 4.130,50
Corridoio	10,10	€ 550,00	€ 5.555,00
Letto	17,25	€ 550,00	€ 9.487,50
Bagno	7,51	€ 550,00	€ 4.130,50
Ripostiglio	3,20	€ 550,00	€ 1.760,00
Terrazzino	0,90	€ 550,00	€ 495,00

PIANO INTERRATO			
Cantina	1,72	€ 550,00	€ 946,00
	74,76		€ 41.118,00

- Valore corpo:	€ 41.118,00
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 41.118,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 41.118,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-	Appartamento	74,76	€ 41.118,00	€ 41.118,00
			€ 41.118,00	€ 41.118,00

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: € 6.167,70
- Spese tecniche e di regolarizzazione urbanistica, fatte salve diverse interpretazioni o richieste degli enti preposti, circa: € 1.500,00
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 3.261,90

8.5. Prezzo base d'asta della quota di diritto sul lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.188,40
- Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, (arrotondato) pari ad Euro: € 30.000,00

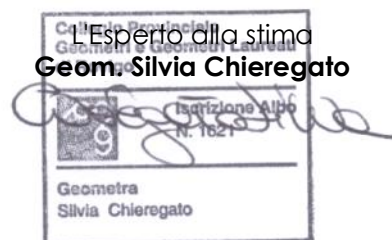
Per quanto concerne l'evidenziazione fatta dal Delegato Avv. Angelica Previato in merito alla non corrispondenza tra la numerazione civica sul posto e quella catastale, lo scrivente Perito è a precisare che, come di rito, ha riportato quella rilevata sul posto.

Si ritiene irrilevante tale non corrispondenza (casistica spesso ricorrente) in quanto il bene è chiaramente identificabile dagli estremi catastali.

Allegati:

- Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita aggiornata
- Copia Rendiconto Consuntivo 2024/Previsionale 2025 fornito dall' Amministratore.

Ceregnano, lì 30 Ottobre 2025



Scheda Riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione Immobiliare N. 76/2025 R.G.E.
- Giudice Esecuzione: Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA
- Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO
- Procedente: [REDACTED] (Avv. [REDACTED])
- Intervenuti: Nessuno
- Esecutati: [REDACTED]

LOTTO UNICO DI VENDITA**Valore di Stima: € 30.000,00 (Euro trentamila/00)****DIRITTO CHE SI VENDE:**

Trattasi di un appartamento posto al P.2°, con annessa cantina al P.I., facenti parte di un vecchio complesso condominiale denominato "Condominio Adigetto".

Sia l'appartamento al P.2° che la cantina al P.I. si trovano in carente stato di manutenzione e conservazione, mentre invece gli spazi comuni ed i servizi dell'intero condominio si trovano in discrete condizioni manutentive.

Si precisa che le cantine al P.I. sono gravate da servitù di reti tecnologiche di cui molte a vista.

Il tutto sito in Comune di Badia Polesine (RO), Riviera Luigi Balzan n. 642 int. 5, ed identificato al Catasto:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Badia Polesine - Sez. BP - Foglio 15:

Mapp.le 120 subalterno 36, Categoria A/2, Classe 2, P.2° - P.I., Vani 4, R.C.: € 330,53

CATASTO TERRENI - Comune di Badia Polesine - Foglio 15:

Mapp.le 120, Ente Urbano di Ha 0.09.65

Confini: L'area ed il fabbricato su cui insiste l'unità confinano: a Nord Mapp.li 499 e 504, ad Est e Sud Mapp.li 506 e 507, ad Ovest Mapp.le 505, salvis.

Occupazione del Bene: Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero ed in stato di abbandono, infatti in data 25/08/2025 con il Custode Giudiziario IVG si è provveduto ad effettuare l'accesso forzato con l'ausilio di un fabbro.

Vendita con imposta di registro**Abusi Edilizi:** - Conformità urbanistico edilizia:

Da quanto è stato possibile accertare dalla documentazione reperita vi è discordanza tra il progetto agli atti e lo stato di fatto dell'unità abitativa, diversità questa che presumibilmente è avvenuta contestualmente alla nascita dell'edificio, probabilmente l'abitabilità è stata rilasciata senza chiedere i necessari allineamenti. Alla luce di quanto evidenziato si ritiene comunque necessario/consigliabile inoltrare Sanatoria Amm.va ai sensi del D.P.R. 380/2001 per modifiche interne e ridimensionamento dell'unità abitativa (*).

(* *Questo fatte salve diverse indicazioni da parte dell'Ente Locale dove per casistiche simili vi sono diversità interpretative.*

- Conformità catastale: conforme.