

TRIBUNALE DI ROVIGO

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

- **OGGETTO** : ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2025 R.G.E.
Udienza del 03/10/2025

- **ESECUTATI** :

[REDACTED]

- **PROCEDENTE** :

[REDACTED]
(Avv. [REDACTED])

- **INTERVENUTI** : Nessuno

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Rovigo
Il Perito
Iscrizione Albo
Geom. Silvia Chieregato
Geometa
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: **Dot. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

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



LOTTO UNICO

Beni in **Badia Polesine (RO)**
Riviera Luigi Balzan n. 642 int. 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di un APPARTAMENTO facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Adigetto", sito a Badia Polesine (RO), Riviera Luigi Balzan n. 642 int. 5.

Composto da: al P.2° ingresso, soggiorno/pranzo, cucinino, corridoio, letto, bagno, ripostiglio, terrazzino ed al P.I. cantina.

L'unità immobiliare, posta al P.2° con annessa cantina al P.I., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 86,00, di cui mq 80,00 dell'appartamento e mq 6,00 della cantina.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Badia Polesine, Sez. BP - Fog. 15 Mapp.le 120 subalterno 36, Categoria A/2, Classe 2, P.2° - P.I., Vani 4, R.C.: € 330,53, intestata a

e [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'unità è parte di un complesso condominiale che insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Badia Polesine, C.rio di Badia Polesine - Fog. 15 Mapp.le 120 Ente Urbano di Ha 0.09.65 e gode dei diritti per la quota proporzionale di 12,98/1000 sul Mapp.le 120 Sub. 81 (b.c.n.c. connettivo comune), su tutte le parti comuni dell'edificio stesso (ingresso, scale, ascensore, ecc.), oltre che sulle aree scoperte Mapp.li 505, 506, 507, 499 (specificando che quest'ultimo è di uso esclusivo delle autorimesse e posti auto di cui ai Mapp.li 500, 501, 502, 503)(*).

(*) Si è riportata tale precisazione così come descritta nell'atto Rep. n. 39798 del 25/05/2006 Notaio Simonetta Doro.

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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.

Caratteristiche zona: centro di Badia Polesine.

Servizi della zona: centro di Badia Polesine.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali del centro di Badia Polesine.

Collegamenti pubblici: centro di Badia Polesine.

3. STATO DI POSSESSO:

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.

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: //

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: //

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con Atto Giudiziario del Tribunale di Rovigo Rep. n. 252 in data 10/02/2012, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 14/03/2012 ai nn. Reg. Gen. 1974 - Reg. Part. 1401. Colpisce la proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] e di 1/2 in capo a [REDACTED] dei beni in Comune di Badia Polesine, Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fog. 15 Mapp. 120 sub. 36.
- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] con Atto Giudiziario del Tribunale di Rovigo Rep. n. 1140/2025 in data 12/05/2025, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 28/05/2025 ai nn. Reg. Gen. 4589 - Reg. Part. 3359. Colpisce la proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] e di 1/2 in capo a [REDACTED] dei beni in Comune di Badia Polesine, Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fog. 15 Mapp. 120 sub. 36.

4.2.3. Altre trascrizioni: //

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: //

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. 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.

4.3.2. Conformità catastale: conforme.

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 della perizia (v. allegata nota fornita dall'Amministratore):	€ 29.560,93

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] e [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 25/05/2006 ad oggi in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO) in data 25/05/2006 Rep. n. 39798/11030, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 06/06/2006 ai nn. Reg. Gen. 6628 - Reg. Part. 3623.

6.2 Precedenti proprietari:



- [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 dal 02/03/2001 al 25/05/2006 in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine (RO) in data 02/03/2001 Rep. n. 72914, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 20/03/2001 ai nn. Reg. Gen. 2390 - Reg. Part. 1735.
- [REDACTED] e [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno fino al 02/03/2001.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato condominiale su cui insiste l'unità è avvenuta in forza di **Autorizzazione Edilizia prot. n. 8838 del 30/03/1968** alla quale ha fatto seguito **Abitabilità prot. n. 1653 in data 10/02/1972**.

Destinazione urbanistica:

In base al P.I. del Comune di Badia Polesine l'immobile ricade nella "Zona B1 - Zona residenziale semintensiva di completamento".

Descrizione APPARTAMENTO

Piena proprietà di un APPARTAMENTO facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Adigetto", sito a Badia Polesine (RO), Riviera Luigi Balzan n. 642 int. 5.

Composto da: al P.2° ingresso, soggiorno/pranzo, cucinino, corridoio, letto, bagno, ripostiglio, terrazzino ed al P.I. cantina.

L'unità immobiliare, posta al P.2° con annessa cantina al P.I., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 86,00, di cui mq 80,00 dell'appartamento e mq 6,00 della cantina.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Badia Polesine, Sez. BP - Fog. 15 Mapp.le 120 subalterno 36, Categoria A/2, Classe 2, P.2° - P.I., Vani 4, R.C.: € 330,53, intestata a [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'unità è parte di un complesso condominiale che insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Badia Polesine, C.rio di Badia Polesine - Fog. 15 Mapp.le 120 Ente Urbano di Ha 0.09.65 e gode dei diritti per la quota proporzionale di 12,98/1000 sul Mapp.le 120 Sub. 81 (b.c.n.c. connettivo comune), su tutte le parti comuni dell'edificio stesso (ingresso, scale, ascensore, ecc.), oltre che sulle aree scoperte Mapp.li 505, 506, 507, 499

(specificando che quest'ultimo è di uso esclusivo delle autorimesse e posti auto di cui ai Mapp.li 500, 501, 502, 503)(*).

(*) Si è riportata tale precisazione così come descritta nell'atto Rep. n. 39798 del 25/05/2006 Notaio Simonetta Doro.

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO SECONDO				
Ingresso	Sup. netta	4,47	1,00	4,47
Soggiorno/pranzo	Sup. netta	22,10	1,00	22,10
Cucinino	Sup. netta	7,51	1,00	7,51
Corridoio	Sup. netta	10,10	1,00	10,10
Letto	Sup. netta	17,25	1,00	17,25
Bagno	Sup. netta	7,51	1,00	7,51
Ripostiglio	Sup. netta	3,20	1,00	3,20
Terrazzino	Sup. netta	3,00	0,30	0,90



PIANO INTERRATO				
Cantina	Sup. netta	5,74	0,30	1,72
	Sup. netta	80,88		74,76

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:*Caratteristiche strutturali del fabbricato principale:*

Fondazioni	non verificate
Strutture verticali	in muratura e c.a., condizioni buone
Solai	in latero-cemento, condizioni buone
Scale comuni	in c.a. rivestite in marmo, condizioni buone/discrete
Copertura	a tetto, condizioni non verificate

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:

Pareti esterne	in muratura intonacata, condizioni discrete
Pareti interne	in muratura intonacata e fintecciata, condizioni carenti
Pavimentazione interna	in ceramica, condizioni discrete/carenti
Rivestimenti interni	in ceramica, condizioni discrete/carenti
Infissi interni	in legno, condizioni carenti
Infissi esterni	avvolgibili in pvc, condizioni carenti
Porte interne	in legno tamburato, condizioni discrete/carenti
Porta d'ingresso	in legno, condizioni discrete

Impianti dell'appartamento:

Fognatura	non verificata
Elettrico	esistente, di vecchia realizzazione
Idrico	esistente, di vecchia realizzazione
Termico	esistente, di vecchia realizzazione

Componenti edilizie e costruttive della cantina:

Pareti esterne	in muratura e c.a., condizioni discrete
Pareti interne	in muratura, condizioni carenti
Pavimentazione interna	in cemento, condizioni carenti
Porta d'ingresso	in ferro, condizioni carenti

*Impianti della cantina: non verificati***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 insolute alla data della perizia: € 29.560,93

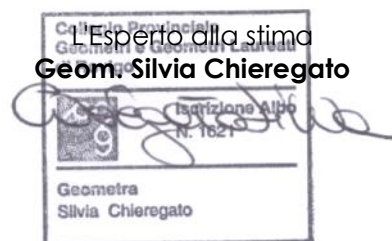
8.5. Prezzo base d'asta della quota di diritto sul lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.889,37
- Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, (arrotondato) pari ad Euro: € 4.000,00

Allegati:

- Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
- Documentazione fotografica del lotto di vendita
- Estratto di mappa del Catasto Terreni
- Estratti di partita del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni
- Planimetrie catastali del lotto di vendita
- Documentazione urbanistica-amministrativa
- Nota spese condominiali scadute ed insolute
- Copia Note di Trascrizione Atto di Provenienza e Pignoramento, Elenco Formalità

Ceregnano, lì 02 Settembre 2025



Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 76/2025

Giudice Esecuzione: Dott. Marco Pesoli

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo

ESECUTATI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

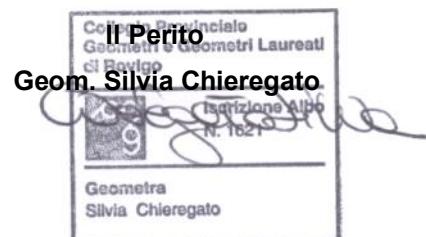
PROCEDENTE:

[REDACTED]
(Avv. [REDACTED])

INTERVENUTI: Nessuno

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1) - Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
- 2) - Documentazione fotografica del lotto di vendita
- 3) - Estratto di mappa del Catasto Terreni
- 4) - Estratti di partita del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni
- 5) - Planimetrie catastali del lotto di vendita
- 6) - Documentazione urbanistica-amministrativa
- 7) - Nota spese condominiali scadute ed insolute
- 8) - Copia Note di Trascrizione Atto di Provenienza e Pignoramento, Elenco Formalità



Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 76/2025

Giudice Esecuzione: Dott. Marco Pesoli

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo

Oggetto: Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita



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

- Esecuzione Immobiliare N. 76/2025 R.G.E.
- Giudice Esecuzione: Dott. MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO
- Procedente: [REDACTED] (Avv. [REDACTED])
- Interventuti: Nessuno
- Esecutati: [REDACTED] e [REDACTED]

LOTTO UNICO DI VENDITA**Valore di Stima: € 4.000,00 (Euro quattromila/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 150 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 150, 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.

