

# TRIBUNALE DI ROVIGO

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 70/2025
- Giudice Esecuzione: Dott. MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo

- **OGGETTO** : ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2025 R.G.E.  
Udienza del 03/10/2025

- **ESECUTATO** : [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[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]

N° Gen. Rep. **70/2025**  
Data udienza: 03/10/2025

Giudice delle esecuzioni: **Dott. 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)**  
Via Pesa Vecchia n. 53/B int. 17

**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), Via Pesa Vecchia n. 53/B int. 17.

Composto da: al P.4° ingresso, soggiorno/pranzo, cucinino, letto, bagno, terrazzino ed al P.I. cantina.

L'unità immobiliare, posta al P.4° con annessa cantina al P.I., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 64,00, di cui mq 57,00 dell'appartamento e mq 7,00 della cantina.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Badia Polesine, Sez. BP - Fog. 15 Mapp.le 120 subalterno 19, Categoria A/2, Classe 2, P.4° - P.I., Vani 3,5, R.C.: € 289,22, intestata a [REDACTED]

proprietaria per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED]

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 9,41/1000 sul Mapp.le 120 Sub. 81 (b.c.n.c. connettivo comune) e su tutte le parti comuni dell'edificio stesso (aree scoperte, ingresso, scale, ascensore, ecc.).

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.4°, con annessa cantina al P.I., facenti parte di un vecchio complesso condominiale denominato "Condominio Adigetto".

L'appartamento posto al P.4° si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre la cantina posta al P.I. si trova in carenti condizioni.

In generale gli spazi comuni ed i servizi dell'intero condominio si trovano in discrete/buone 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.

(\*) Si precisa che all'interno dell'immobile sono presenti arredi ed effetti personali dell'esecutata.

**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:

- **Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **ROVIGO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro [REDACTED] con atto a firma del Notaio Claudio Berlini di Legnago (VR) Rep. n. 37687/22573 in data 18/06/2015, iscritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 24/06/2015 ai nn. Reg. Gen. 4735 - Reg. Part. 688.  
 Importo ipoteca: € 110.000,00  
 Importo capitale: € 55.000,00  
 Spese: € 55.000,00  
 Tasso interesse annuo: 4,9%  
 Durata: 20 anni  
 Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 dei beni in Comune di Badia Polesine, Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fog. 15 Mapp. 120 sub. 19.
- **Ipoteca giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con atto giudiziario del Tribunale di Verona Rep. n. 424 in data 19/06/2015, iscritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 03/08/2015 ai nn. Reg. Gen. 5795 - Reg. Part. 862.  
 Importo ipoteca: € 94.936,36  
 Importo capitale: € 47.468,18  
 Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 dei beni in Comune di Badia Polesine, Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fog. 15 Mapp. 120 sub. 19.

### 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. 1141/2025 in data 12/05/2025, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 19/05/2025 ai nn. Reg. Gen. 4230 - Reg. Part. 3071.  
 Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 dei beni in Comune di Badia Polesine, Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fog. 15 Mapp. 120 sub. 19.

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 presso gli Uffici Comunali l'immobile risulta conforme.

**4.3.2. Conformità catastale:** conforme.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>Non conosciute</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>Non conosciute</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (v. allegata nota fornita dall' Amministratore):	<b>€ 14.877,72</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 dal 02/12/2003 ad oggi in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Elena Tradii di Badia Polesine (RO) in data 02/12/2003 Rep. n. 331, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 18/12/2003 ai nn. Reg. Gen. 12775 - Reg. Part. 7482.



**6.2 Precedenti proprietari:**

- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 dal 03/12/1998 al 02/12/2003 in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Simonetta Doro di Lendinara (RO) in data 03/12/1998 Rep. n. 19147, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 16/12/1998 ai nn. Reg. Gen. 9403 - Reg. Part. 6442.
- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 dal 16/10/1981 al 03/12/1998 in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Vincenzo Palmieri di Lendinara (RO) in data 16/10/1981 Rep. n. 12285/3035, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 13/11/1981 ai nn. Reg. Gen. 7717 - Reg. Part. 5937.
- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 fino al 16/10/1981.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La costruzione del fabbricato condominiale su cui insiste l'unità è avvenuta in forza di **Autorizzazione Edilizia prof. n. 8838 del 30/03/1968** alla quale ha fatto seguito **Abitabilità prof. 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 <b>APPARTAMENTO</b>
---------------------------------

Piena proprietà di un APPARTAMENTO facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Adigetto", sito a Badia Polesine (RO), Via Pesa Vecchia n. 53/B int. 17.

Composto da: al P.4° ingresso, soggiorno/pranzo, cucinino, letto, bagno, terrazzino ed al P.I. cantina.

L'unità immobiliare, posta al P.4° con annessa cantina al P.I., sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 64,00, di cui mq 57,00 dell'appartamento e mq 7,00 della cantina.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Badia Polesine, Sez. BP - Fog. 15 Mapp.le 120 subalterno 19, Categoria A/2, Classe 2, P.4° - P.I., Vani 3,5, R.C.: € 289,22, intestata a [REDACTED]

proprietaria per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED]

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 9,41/1000 sul Mapp.le 120 Sub. 81 (b.c.n.c. connettivo comune) e su tutte le parti comuni dell'edificio stesso (aree scoperte, ingresso, scale, ascensore, ecc.).

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 QUARTO				
Ingresso	Sup. netta	5,53	1,00	5,53
Soggiorno/pranzo	Sup. netta	17,02	1,00	17,02
Cucinino	Sup. netta	4,69	1,00	4,69
Letto	Sup. netta	16,50	1,00	16,50
Bagno	Sup. netta	5,86	1,00	5,86
Terrazzino	Sup. netta	2,00	0,30	0,60



PIANO INTERRATO				
Cantina	Sup. netta	6,20	0,30	1,86
	<b>Sup. netta</b>	<b>57,80</b>		<b>52,06</b>

**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 buone/discrete
Pavimentazione interna	parte in marmo, parte in marmette e parte in ceramica, condizioni discrete
Rivestimenti interni	in ceramica, condizioni discrete
Infissi interni	in pvc, condizioni discrete
Infissi esterni	avvolgibili in pvc, condizioni discrete
Porte interne	in legno tamburato, condizioni discrete
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 € 800,00/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 QUARTO			
Ingresso	5,53	€ 800,00	€ 4.424,00
Soggiorno/pranzo	17,02	€ 800,00	€ 13.616,00



Cucinino	4,69	€ 800,00	€ 3.752,00
Letto	16,50	€ 800,00	€ 13.200,00
Bagno	5,86	€ 800,00	€ 4.688,00
Terrazzino	0,60	€ 800,00	€ 480,00
PIANO INTERRATO			
Cantina	1,86	€ 800,00	€ 1.488,00
	<b>52,06</b>		<b>€ 41.648,00</b>

- Valore corpo:	€ 41.648,00
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 41.648,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 41.648,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-	<b>Appartamento</b>	<b>52,06</b>	€ 41.648,00	<b>€ 41.648,00</b>
			€ 41.648,00	<b>€ 41.648,00</b>

**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: € 6.247,92
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, a detrarre: € 14.877,72

**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: € 20.523,08
- Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, (arrotondato) pari ad Euro: € 20.500,00

**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. 70/2025**

**Giudice Esecuzione: Dott. Marco Pesoli**

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

**ESECUTATO:**

[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

**Il Perito**  
**Geom. Silvia Chierгато**  
[Stampa] [Firma]  
N. 1621  
**Geom. Silvia Chierгато**



**Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 70/2025**

**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. 70/2025 R.G.E.
- Giudice Esecuzione: Dott. MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO
- Procedente: [REDACTED] (Avv. [REDACTED])
- Intervenuti: Nessuno
- Esecutato: [REDACTED]

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

**Valore di Stima: € 20.500,00 (Euro ventimilacinquecento/00)**

**DIRITTO CHE SI VENDE:**

Trattasi di un appartamento posto al P.4°, con annessa cantina al P.I., facenti parte di un vecchio complesso condominiale denominato "Condominio Adigetto".

L'appartamento posto al P.4° si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre la cantina posta al P.I. si trova in carenti condizioni.

In generale gli spazi comuni ed i servizi dell'intero condominio si trovano in discrete/buone 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), Via Pesa Vecchia n. 53/B int. 17, ed identificato al Catasto:

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

Mapp.le 150 subalterno 19, Categoria A/2, Classe 2, P.4° - P.I., Vani 3,5, R.C.: € 289,22

**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.

(\*) Si precisa che all'interno dell'immobile sono presenti arredi ed effetti personali dell'esecutata.

**Vendita con imposta di registro**

- Abusi Edilizi:**
- Conformità urbanistico edilizia: da quanto è stato possibile accertare presso gli Uffici Comunali l'immobile risulta conforme.
  - Conformità catastale: conforme.

