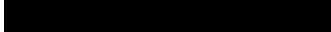


TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N. Gen. Rep. **129/2025**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**
Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO



Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I
Partita IVA: 00835750290
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo
telefono: 0425 29294
email: vanni.cant@gmail.com



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al piano primo con soffitta al piano quarto (sottotetto) e garage al piano terra facenti parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO CAVRIANI" sito in Comune di Rovigo (RO) Via Carlo Cavriani n. 2/B, in zona semicentrale.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Si evidenzia che, da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, non sono emersi contratti di locazione o di comodato d'uso attualmente in essere (vedasi allegato n. 2).

Tuttavia, l'appartamento in oggetto risulta occupato senza regolare contratto di locazione o comodato d'uso dalla [REDACTED] e, da dichiarazione verbale di quest'ultima, [REDACTED].

Pertanto, preso atto di quanto suddetto si quantifica un'indennità di occupazione mensile pari a € 300,00, da ritenersi congrui in considerazione dello stato complessivo dell'immobile pignorato e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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:

- servitù derivanti dalla comproprietà delle parti comuni di cui all'art. 1117 e seguenti del C.C., nonché servitù di cui all'atto del 11/12/1975 rep. n. 39358 notaio Giuseppe Milazzo.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena (SI) – c.f.: 00884060526 contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Morena Giovanna di Rovigo (RO) in data 18/03/2021 rep. n. 18896/16246, iscritto a Rovigo in data 22/03/2021 ai nn. 2244/274.

Importo totale: € 140.000,00

Importo capitale: € 70.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 29/03/2025 rep. n. 757/2025 emesso da UNEP c/o Tribunale di Rovigo, trascritto in data 22/05/2025 ai nn. 4361/3170

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili del 21/07/2025 rep. n. 2030/2025 emesso da UNEP c/o Tribunale di Rovigo, trascritto in data 02/09/2025 ai nn. 7611/5584

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (vedasi e-mail dell'Amm.re Cond. [REDACTED] in data 14/10/2025 – Allegato n. 7):



Identificativo: n. 0927- Prof. REP_PROV_RO/RO_SUPRO/0268218 -U.T. 2023_0121_150

Intestazione: Amministratore [REDACTED]

Tipo pratica: Certificazione di Inizio Lavori Asseverata (*variante in corso d'opera alla pratica precedente*)

Per lavori: opere di efficientamento energetico di un fabbricato condominiale denominato "Cavriani"

Rilascio data 25/05/2023.

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto degli immobili pignorati, si rilevano solo modeste differenze del dimensionamento dei locali comprese nella percentuale di tolleranza del 5% di cui alle vigenti normative urbanistiche. Uniche eccezioni, lo spostamento del foro di porta di accesso del ripostiglio al piano 4 (*sottotetto*) e la realizzazione di un lucernario per i quali si prevede un costo di regolarizzazione pari a € 2.500,00 circa, ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. e del D.L. n. 69/2024 convertito in legge n. 105/2024.

NOTA BENE:

Sulla scorta delle disposizioni del D.L. n. 69/2024 convertito in legge n. 105/2024, si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e del relativo costo è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni, più o meno significative, a seconda dell'interpretazione della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rovigo (RO).

Si sottolinea infatti che una precisa definizione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali che potranno esprimersi solo sulla scorta di un'ideonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.2 CONFORMITA' CATASTALE:

Precisazione:

Si premette che le planimetrie catastali attualmente in atti, risalenti al 27/03/1996, non contengono esclusivamente la descrizione grafica degli immobili pignorati bensì di tutte le unità immobiliari ubicate nei distinti piani del fabbricato condominiale (P.T-1-2-3-4).

*Ciò comporta una certa difficoltà di individuare immediatamente i beni interessati dalla presente procedura (appartamento, ripostiglio e garage), in parte a causa di una errata numerazione cerchiata (che dovrebbe essere riferita ai subalterni delle distinte unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale) ed in parte ad una poco chiara evidenziazione degli stessi immobili, soprattutto a riguardo del locale ripostiglio pignorato ubicato al piano quarto (*sottotetto*), facente parte della stessa unità dell'appartamento al piano primo (*sub. 1*).*

Tuttavia, da un attento esame delle stesse planimetrie catastali, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue:

- *gli immobili pignorati (appartamento al piano primo – sub. 1 e garage sub. 11) sono evidenziati da una campitura eseguita manualmente a penna con linee inclinate pressoché parallele,*
- *il ripostiglio al piano quarto (*sottotetto*) è evidenziato da una campitura pressoché omogenea di colore nero, anch'essa eseguita manualmente a penna.*

Stato catastale degli immobili pignorati:

Si rileva una sostanziale rispondenza dello stato di fatto degli immobili alle rispettive planimetrie catastali, fatta salva la difformità relativa allo spostamento del foro di porta di accesso del ripostiglio al piano 4 (*sottotetto*). Pertanto, ai fini di una precisa descrizione grafica dello stesso locale, si prevede la presentazione di una pratica di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate (*Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio*). Costo della pratica



(inclusi spese tecniche e diritti catastali): € 600,00 circa (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento).

Descrizione: immobili di cui al punto **A**
Appartamento con garage

Appartamento al piano primo con soffitta al piano quarto (sottotetto) e garage al piano terra facenti parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO CAVRIANI" sito in Comune di Rovigo (RO) Via Carlo Cavriani n. 2/B, in zona semicentrale.

L'appartamento, in discreto stato di manutenzione e di conservazione, è attualmente composto come segue: ingresso, soggiorno con cottura, disimpegno, vano letto, ripostiglio e bagno. Il tutto oltre a n. 2 terrazzini rispettivamente ubicati sui lati nord ed est.

Finiture interne:

- pareti interne: adeguatamente intonacate e tinteggiate (bagno e pareti attrezzate del vano cottura: rivestite con piastrelle ceramiche),
- pavimenti: parte in piastrelle di ceramica e parte in parquet di legno,
- porte interne: in legno tamburato (n. 3 con specchiature in vetro lavorato),
- porta interna del vano cottura: a soffietto in pvc,
- serramenti di finestra e di portafinestra: con telai in legno/pvc dotati di vetrocamera ed avvolgibili,
- bagno: completo di apparecchi idrosanitari.

Sono ivi presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento (quest'ultimo dotato di elementi radianti e caldaia posta esternamente sul terrazzino posto a nord), le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento (misurata all'esterno delle murature perimetrali) è di mq. 68,70 circa, oltre ai due terrazzini di complessivi mq. 10,80 circa e il ripostiglio al piano quarto (sottotetto) di mq. 3,26 circa.

Altezza appartamento al piano primo = ml. 2,95.

Altezza media ripostiglio al piano quarto (sottotetto) = ml. 2,80.

Il garage al piano terra, accessibile solo dall'esterno del fabbricato condominiale, è costituito da un unico locale non finestrato.

Finiture interne:

- pareti in muratura intonacate e tinteggiate,
- pavimento in battuto di cemento,
- portone del tipo basculante in lamiera zincata verniciata colore marrone scuro.

La superficie lorda del garage (misurata all'esterno delle murature perimetrali) è di mq. 13,90 circa.

Calcolo della Consistenza

Determinazione delle superfici:

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.)

Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf.comm.
Appartamento	superficie lorda	68,70	1,00	68,70
N. 2 Terrazzini	superficie lorda	10,80	0,25	2,70
Ripostiglio al piano quarto (sottotetto)	superficie lorda	3,26	0,25	0,82
Garage	superficie lorda	13,90	0,50	6,95
		96,66		79,17



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Rovigo (RO), l'area di interesse risulta così classificata:

Fg. 20 mapp. 519: Zona B3 residenziale semiestensiva di completamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, 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 e le limitazioni d'uso.

Nella ricerca del valore attuale commerciale si è adottato il metodo di confronto del mercato denominato **M.C.A.** (Market Comparison Approach), basato sugli Standards Internazionali di Valutazione – IVS, recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e comunemente utilizzato dagli esperti di valutazione immobiliare.

Tale metodo, basato sulla rilevazione dei dati reali di mercato, permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto, su base multiparametrica, tra il bene oggetto di stima (*subject*) e altri beni simili (*comparabili*), compravenduti di recente e di prezzo noto, nonché ricadenti nello stesso segmento di mercato.

3.2 Fonti di informazione:

Nel caso in questione, la determinazione del valore di stima dei beni in oggetto è stata effettuata tramite acquisizione di n. 2 elementi comparabili (*atti di compravendita regolarmente registrati e trascritti, risalenti a massimo tre anni dalla data della stima*), approfonditamente esaminati e selezionati per essere elaborati da un software di valutazione MCA (*comunemente utilizzato dai valutatori esperti*), sulla base delle caratteristiche di appartenenza al segmento immobiliare in cui si trovano gli immobili oggetto di stima.

E' importante evidenziare che gli elementi comparabili, reperibili per l'utilizzo del metodo del confronto MCA, risultano il più delle volte non perfettamente coincidenti con gli immobili oggetto di stima (*per tipologia, caratteristiche, ecc.*) presentando spesso carattere di sufficiente o addirittura scarsa attendibilità. Per questo motivo, è importante procedere preliminarmente ad una selezione degli elementi acquisiti, valutando la maggiore possibilità di compensazione delle differenze tra i comparabili a nostra disposizione, evidenziata dall'indicatore percentuale della **divergenza** (*che deve risultare sempre inferiore al 5%*) riportata nelle tabelle di elaborazione del software comunemente utilizzato per la stima (*vedasi di seguito al punto 3.4*).

3.3 METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MCA):**Descrizione ed analisi dei due comparabili utilizzati:****COMPARABILE A****Individuazione catastale:**

Catasto Fabbricati Comune di Rovigo Sez. RO
Foglio 21 mapp. 766 subalterno 6 (*appartamento*)
Foglio 21 mapp. 766 subalterno 11 (*garage*)

Descrizione:

Appartamento al piano terzo con cantina e garage al piano terra; il tutto facente parte di un edificio di quattro piani denominato "Condominio Rio", sito in Rovigo Via Parenzo n. 30.



L'appartamento risulta costituito dai seguenti locali: n. 2 ingressi, n. 2 corridoi, ampio soggiorno, cucina, n. 2 bagni, w.c., n. 3 vani letto, studio e pranzo. Al tutto si aggiungono n. 3 poggiali.

Superficie lorda:

Appartamento piano terzo = mq. 181 circa
Poggioli: mq, 35
Locale cantina al piano terra = mq. 11 circa
Garage al piano terra = mq. 17 circa

Classe energetica: F

Riferimento: atto di compravendita del 25/06/2024 Repertorio n. 29510 Raccolta n. 25846
Notaio: Dott.ssa Giovanna Morena di Rovigo (RO).

Prezzo di vendita: € 215.000,00

* * *

COMPARABILE B

Individuazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Rovigo Sez. RO
Foglio 21 mapp. 766 subalterno 1 (*appartamento*)
Foglio 21 mapp. 766 subalterno 16 (*garage*)

Descrizione:

Appartamento al piano primo con cantina e garage al piano terra; il tutto facente parte di un edificio di quattro piani denominato " Condominio Rio", sito in Rovigo Via Parenzo n. 30.

L'appartamento risulta costituito dai seguenti locali: ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, bagno, w.c., n. 3 vani letto. Al tutto si aggiungono n. 3 poggiali.

Superficie lorda:

Appartamento piano primo = mq. 131 circa
Poggioli: mq, 26
Locale cantina al piano terra = mq. 8 circa
Garage al piano terra = mq. 17 circa

Classe energetica: E

Riferimento: atto di compravendita del 27/04/2023 Repertorio n. 14.433 Raccolta n. 11.625
Notaio: Dott.ssa Maria Chiara Guzzon di Adria (RO).

Prezzo di vendita: € 190.000,00

* * *

3.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

con l'applicazione delle seguenti tabelle di elaborazione relative al METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO basato sugli Standards Internazionali di Valutazione – IVS, recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa:



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON DUE COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	comparabile A	comparabile B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	215.000,00	190.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	17	31	0
Superficie principale Abitaz. SUP (mq)	181,00	131,00	68,70
Balconi BAL (mq)	35,00	26,00	10,80
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Locali access. con accesso dall'esterno CAN (mq)	11,00	8,00	3,26
Autorimessa BOX (mq)	17,00	17,00	13,90
Area (mq) p(XXX)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	2	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	3	1	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	1	3
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	3	2

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,250
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP) Area	0,100
p(LIV)/PRZ	0,100
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	3.000,00
Costo intervento manut int. (€)	50.000,00

Servizi	
Costo (€)	8.000,00
Vetustà (t)	15
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	3.200,00

Impianto di condizionamento	
Costo (€)	2.000,00
Vetustà (t)	15
Vita attesa (n)	20
Costo dep. (€)	500,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	201,00
SUP commerciale comparabile B	148,00
SUP commerciale subject	79,17



4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		1.069,65
Prezzo medio comparabile B		1.283,78
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		1.069,65

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-447,92	-395,83
p(SUP) (€/mq)	1.069,65	1.069,65
p(BAL) (€/mq)	267,41	267,41
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	320,90	320,90
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	267,41	267,41
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	534,83	534,83
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	106,97	106,97
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	3.200,00	3.200,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	500,00	500,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	19.545,45	19.000,00
p(STMe) (€)	14.000,00	3.000,00
p(STMi) (€)	75.000,00	50.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	comparabile A	comparabile B
PRZ (€)	215.000,00	190.000,00
DAT (€)	7.614,58	12.270,83
SUP (€)	-120.121,89	-66.639,30
BAL (€)	-6.471,39	-4.064,68
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	-2.069,78	-1.267,54
BOX (€)	-1.657,96	-1.657,96
p(XXX) (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	-3.200,00	-3.200,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	-500,00	-500,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	-39.090,91	0,00
STMe (€)	28.000,00	6.000,00
STMi (€)	0,00	-50.000,00
PREZZI CORRETTI	77.502,65	80.941,36
Divergenza %	4,44%	



PREZZI CORRETTI	77.502,65	80.941,36
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 79.222,01	
VALORE ARROTONDATO	€ 80.000,00	

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€	12.000,00
Costo di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€	3.100,00

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trovano: € 64.900,00

Arrotondato ad euro sessantacinquemila/00 € 65.000,00

ALLEGATI:

- 1) copia atto di provenienza
- 2) documentazione Agenzia delle Entrate di Rovigo
- 3) documentazione ipotecaria:
 - *tabulati di visure aggiornate S.P.I.*
- 4) documentazione catastale:
 - *tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni,*
 - *estratto di mappa Catasto Terreni,*
 - *planimetrie catastali,*
- 5) documentazione urbanistica:
- 6) documentazione fotografica,
- 7) e-mail dell'Amm.re Cond. [REDACTED] in data 14/10/2025, relativa alle spese condominiali.

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 08 gennaio 2026

