

---

**Tribunale di Rovigo**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**della società' "B.S. COSTRUZIONI  
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA"**  
con sede legale in Boara Pisani (PD), Via Vallazza n.9/B

**N° Gen. Rep. 1/2026 LIQ. GIUD.**

Giudice Delegato: **Dott. Rosario FEDERICO**

Curatore: **Dott. Andrea Vittorio ANDRIOTTO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

**Porzione di fabbricato a schiera ad uso residenziale  
con corte esclusiva, e aree urbane pertinenziali,  
sita in Comune di Boara Pisani (PD), Via Barchessa**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

Geom. Loris Baldachini  
BLDLRS63D30H620F  
00816530299  
Via Angeli, 30 - 45100 Rovigo  
0425 422720  
0425 422720  
baldachini.loris@gmail.com  
loris.baldachini@geopec.it



Premesso che-

- nel compendio immobiliare della società "B.S. COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" è compresa la proprietà di una porzione di fabbricato ad uso abitazione con corte esclusiva in Comune di Boara Pisani, censita in Catasto al Foglio 13 con il mappale 1206, e le aree urbane in Comune di Boara Pisani, censite in Catasto al Foglio 13 con i mappali 1210, 1211, 1212, che si ritengono pertinenziali e, pertanto, vengono accorpate in un unico lotto;
- che è altresì compresa la proprietà di una porzione di strada in Boara Pisani, censita in Catasto al Foglio 13 con il mappale 1192, oggetto della convenzione stipulata con il Comune in Boara Pisani con atto autenticato nelle firme dal notaio Federico Crivellari di Stanghella in data 23 maggio 2022 repertorio n.8354/6477, trascritto ad Este il 25 maggio 2022 ai nn. 2957/2021, in base all'art.9 della medesima convenzione, tale area deve essere trasferita a titolo gratuito al Comune di Boara Pisani;

ciò premesso, è oggetto di valutazione il compendio in Comune di Boara Pisani, censito in Catasto al Foglio 13 con i mappali 1206, 1210, 1211, 1212, e non la strada di cui al mapp. 1192, priva di alcun valore commerciale, data la destinazione di fatto a viabilità pubblica.

Beni in Comune di **Comune di Boara Pisani (PD), Via Barchessa**

### Lotto unico

**Porzione di testa di fabbricato a schiera ad uso residenziale, con corte esclusiva e aree urbane pertinenziali**

**Quota e tipologia del diritto:**

**piena ed esclusiva proprietà (1/1) della società**

**B.S. COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA**

con sede in Boara Pisani c.f.: 04819310287

Eventuali comproprietari: nessuno

### DESCRIZIONE CATASTALE:

intestazione:

**B.S. COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA**

**con sede in Boara Pisani c.f.: 04819310287 – proprietà 1/1**

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI BOARA PISANI (PD) - cod. A906

Foglio 13, particelle nn.:

**1206**, Via Barchessa snc, piano T-1, categoria A/2, cl. 1, consistenza 6,5 vani,

RC. Euro 453,19 (derivante da costituzione del 12/08/2023 Pratica n. PD0093933

in atti dal 14/08/2023 (n. 93933.1/2023)

**1209**, Via Barchessa snc, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 13 mq

(derivante da costituzione del 12/08/2023 Pratica n. PD0093938 in atti dal

14/08/2023 (n. 93938.1/2023)



**1210**, Via Barchessa snc, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 13 mq (derivante da costituzione del 12/08/2023 Pratica n. PD0093936 in atti dal 14/08/2023 (n. 93936.1/2023)

**1211**, Via Barchessa snc, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza 13 mq (derivante da costituzione del 12/08/2023 Pratica n. PD0093940 in atti dal 14/08/2023 (n. 93940.1/2023)

CATASTO TERRENI - COMUNE DI BOARA PISANI (PD) - cod. A906

Foglio 13, particelle nn.:

**1206**, di mq. 242, ente urbano (ex mapp.1197, ex mapp, 977 parte)

**1209**, di mq. 13, ente urbano (ex mapp. 1193 parte, ex mapp, 977 parte)

**1210**, di mq. 13, ente urbano (ex mapp. 1193 parte, ex mapp, 977 parte)

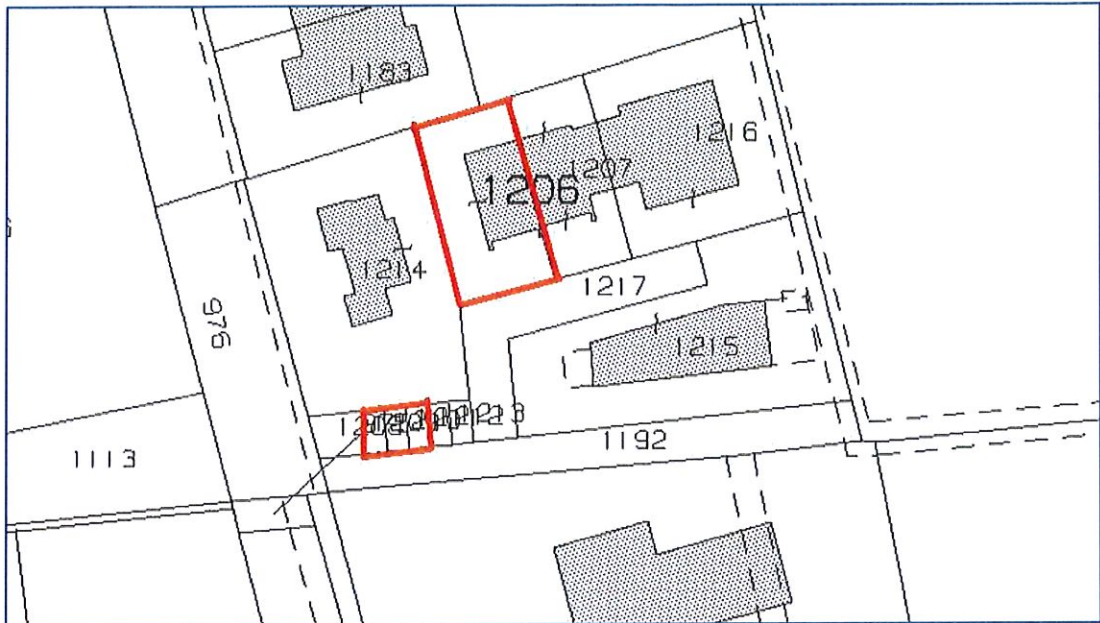
**1211**, di mq. 13, ente urbano (ex mapp. 1193 parte, ex mapp, 977 parte)

A tale unità è pertinente la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti dell'intero complesso comuni per legge o per destinazione, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1117 e seguenti c.c., tra le quali:

- lo stradello di accesso rilevato in Catasto Fabbricati del Comune di Boara Pisani, foglio 13, particella **1217 sub. 1**, Via Barchessa, piano T, bene non censibile comune alle particelle 1206, 1207 e 1216 ed in Catasto Terreni del Comune di Boara Pisani, foglio 13, particella **1217**, ente urbano di ha 0.01.93;
- la proporzionale quota di comproprietà pari ad un quinto (1/5) sull'area pertinenziale adibita a servizi e allacciamenti rilevata in Catasto Fabbricati del Comune di Boara Pisani, foglio 13, particella **1208 sub. 1**, Via Barchessa, piano T, bene non censibile comune alle particelle 1214, 1215, 1206, 1207 e 1216 ed in Catasto Terreni del Comune di Boara Pisani, foglio 13, particella **1208**, ente urbano di ha 0.00.27.

Confini: stradello comune particella 1217, ragioni (particella 1214),  
ragioni (particella 1183), ragioni  
(particella 833), ragioni (particella 1207).





#### Conformità catastale:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite in Catasto sostanzialmente in conformità allo stato di fatto.

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Porzione di testa di fabbricato a schiera ad uso residenziale, con corte esclusiva e aree urbane pertinenziali

**Caratteristiche zona:** Il territorio del Comune di Boara Pisani, con una popolazione di circa 2500 abitanti, si trova in zona marginale lungo il confine sud della provincia di Padova, ma è ben collegato con altri capoluoghi della zona (Rovigo, Stanghella, Anguillara Veneta, Vescovana). Sebbene il contesto sia prevalentemente agricolo-rurale, sono presenti alcuni importanti siti produttivi nonché varie attività artigianali e commerciali. Vi sono varie zone residenziali, anche di formazione relativamente recente.

**Area urbanistica:** zone residenziali

**Importanti centri limitrofi:** ///

**Caratteristiche zone limitrofe:** attività artigianali commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** ///

**Attrazioni storiche:** ///

**Principali collegamenti pubblici:** SS 16, SP1

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali varie, banca, ufficio postale, farmacia, ecc.

#### **3. STATO DI POSSESSO:**

Il complesso è nella disponibilità della procedura, attualmente occupato senza titolo opponibile (salva diversa valutazione giuridica)



#### 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 rilevate*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: III*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

convenzione edilizia per atto autenticato nelle firme dal notaio Federico Crivellari di Stanghella in data 23 maggio 2022 repertorio n.8354/6477, trascritto ad Este il 25 maggio 2022 ai nn. 2957/2021 (cfr. copia allegata).

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: III*

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come precisato nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 *Iscrizioni:*

**- Ipoteca volontaria iscritta a Este in data 14/06/2022 - Registro Particolare 489 Registro Generale 3318**

a favore

a carico B.S. COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
SEMPLIFICATA con sede in BOARA PISANI (PD) c.f.: 04819310287

derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto del notaio  
Crivellari Federico di Stanghella Repertorio 8404/6519 del 13/06/2022

Importo ipoteca Euro 1.400.000,00; importo capitale Euro 700.000,00

durata: anni 1 e mesi 7; tasso interesse annuo: 4,25%

*note:*

- si riferisce agli immobili in Boara Pisani, Catasto Terreni, Foglio 13 particelle  
1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198;

- con annotazione n.864 dell'11/10/2023, sono state svincolate le particelle 1215-  
1214;

con annotazione n.428 del 08/05/2024, sono state svincolate le particelle 1207-  
1213;

con annotazione n.773 del 11/11/2025, sono state svincolate le particelle 1216-  
1212;



**- Ipoteca volontaria iscritta a Este in data 19/04/2024 - Registro Particolare  
241 Registro Generale 2188**

a favore

a carico B.S. COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
SEMPLIFICATA con sede in BOARA PISANI (PD) c.f.: 04819310287 - in qualità  
di debitore ipotecario - nonché di in qualità di terzo datore di  
ipoteca per i beni in Boara Pisani Foglio 5 -  
derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto del notaio  
Crivellari Federico di Stanghella Repertorio 10212/7880 del 17/04/2024  
Importo ipoteca Euro 200.000,00; importo capitale Euro 100.000,00  
durata: 24 mesi; tasso interesse annuo: 8,15%

*note:*

- si riferisce agli immobili in Boara Pisani, censiti in Catasto Foglio 13, particelle  
1206, 1207, 1216, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1217 sub.1, 1192 (oltre ad  
immobili in Boara Pisani censiti in Catasto al Foglio 5)  
- con annotazione n.429 del 08/05/2024, sono state svincolate le particelle 1207-  
1213;  
- con annotazione n.774 del 11/11/2025, sono state svincolate le particelle 1216-  
1212;

**- Ipoteca giudiziale iscritta a Este in data 06/05/2025 - Registro Particolare  
362 Registro Generale 2549**

a favore

a carico B.S. COSTRUZIONI S.R.L.S. con sede in BOARA PISANI (PD) c.f.:  
04819310287  
derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Rovigo Repertorio 218  
del 14/03/2025  
Importo ipoteca Euro 35.000,00; importo capitale Euro 32.557,00

*nota: si riferisce agli immobili in Boara Pisani, censiti in Catasto, Foglio 13,  
particelle 1206, 1209, 1210, 1211, 1192*

**- Ipoteca giudiziale iscritta a Este in data 29/05/2025 - Registro Particolare  
442 Registro Generale 3069**

a favore



a carico B.S. COSTRUZIONI S.R.L.S. con sede in BOARA PISANI (PD)

c.f.: 04819310287

derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale Ordinario di Rovigo

Repertorio 415/2025 del 26/05/2025

Importo ipoteca Euro 50.000,00; importo capitale Euro 100.000,00

*nota: si riferisce agli immobili in Boara Pisani, censiti in Catasto Foglio 13, particelle 1206, 1209, 1210, 1211, 1192*

**- Ipoteca giudiziale iscritta a Este in data 11/07/2025 - Registro Particolare  
588 Registro Generale 4036**

a favore

a carico B.S. COSTRUZIONI SRLS con sede in BOARA PISANI (PD)

c.f.: 04819310287

derivante da decreto ingiuntivo per atto del Giudice di Pace di Padova Repertorio  
230/2025 del 20/01/2025

Importo ipoteca Euro 2.850,00; importo capitale Euro 1.425,37

*nota: si riferisce agli immobili in Boara Pisani, censiti in Catasto Foglio 13, particelle 1206, 1216, 1209, 1210, 1211, 1212, 1192*

**- Ipoteca giudiziale iscritta a Este in data 27/11/2025 - Registro Particolare  
1004 Registro Generale 6611**

a favore

a carico B.S. COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

SEMPLIFICATA con sede in BOARA PISANI (PD) c.f.: 04819310287

derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Padova Repertorio 1508  
del 15/07/2025

Importo ipoteca Euro 25.000,00; importo capitale Euro 10.980,00

*nota: si riferisce agli immobili in Boara Pisani, censiti in Catasto Foglio 13, particelle 1206, 1209, 1210, 1211, 1192*

**4.2.2 Pignoramenti: III**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**



- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta ad Este in data 20/01/2026 - Registro Particolare 207 Registro Generale 266**

a favore

ed a carico B.S. COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA con sede in Boara Pisani (PD) c.f.: 04819310287

per atto del Tribunale di Rovigo in data 09/01/2026 Rep.n. 1/2026

*nota: si riferisce agli immobili in Boara Pisani, censiti in Catasto Foglio 13, particelle 1206, 1209, 1210, 1211, 1192*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non conosciute

**Millesimi di proprietà e spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non sono note le quote proporzionali di pertinenza sullo stradello comune e le eventuali spese insolute

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non verificata

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ///

**Attestazione Prestazione Energetica:** cod.id. 163041/2024

**Classe energetica:** A3 (da verificare)

**Note Indice di prestazione energetica:** ///

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

#### **Avvertenze ulteriori:**

Si precisa che:

- l'immobile è sprovvisto di agibilità;
- il titolo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato è scaduto;
- le obbligazioni di cui alla succitata convenzione stipulata con il Comune di Boara Pisani, sono state assunte dalla società in liquidazione, anche per aventi causa;
- il funzionamento e la conformità alle norme vigenti degli impianti, dovranno essere verificati a cura dell'acquirente, atteso che non è stata eseguita alcuna verifica specialistica in tal senso;
- non sono stati effettuati rilievi topografici e dei confini, per cui lo stato di fatto dei confini stessi può essere difforme dalle risultanze catastali;
- non sono state svolte verifiche strutturali, indagini ambientali, geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali;
- non possono essere escluse altre difformità oltre a quelle indicate nella presente relazione, per la regolarizzazione delle quali sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato legittimo; le procedure di regolarizzazione dovranno essere concordate con gli Enti preposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere a carico



dell'acquirente;

- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- non è altresì possibile escludere la sussistenza di eventuali contenziosi in essere relativamente agli immobili in oggetto.

Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue, atteso che trattasi di vendita dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, in ambito di procedura concorsuale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario dal 28/03/2022 all'attualità:

B.S. COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA  
con sede in Boara Pisani c.f.: 04819310287

proprietaria per intero, per acquisto dell'area con atto in data 28 marzo 2022 rep. n. 8.200/6353 del notaio Federico Crivellari di Stanghella, registrato a Padova il 6 aprile 2022 al n. 13095 e trascritto ad Este il 6 aprile 2022 ai nn. 1971/1315, e successiva edificazione del fabbricato;

### Titolare/Proprietario dal 23/01/2001 al 28/03/2022 all'attualità:

nata ..... per quota 2/12  
..... per quota 2/12  
..... per quota 2/12  
..... per quota 3/12  
..... per quota 3/12

per atto notaio Stefano Zanellato di Conselve in data 23 gennaio 2001 rep.n. 12.995, registrato a Padova 2 il 6 febbraio 2001 al n. 724 e trascritto ad Este il 2 febbraio 2001 ai n.ri 534/365,  
e per atto notaio Stefano Zanellato di Conselve in data 23 gennaio 2001 repertorio n. 12.996, registrato a Padova 2 il 6 febbraio 2001 al n. 725 e trascritto ad Este il 2 febbraio 2001 ai n.ri 535/366.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'esito dell'istanza di accesso agli atti, il Comune di Boara Pisani ha risposto con nota prot.1006 del 12/02/2026, segnalando quanto segue:

*"- l'inizio dei lavori del Permesso di Costruire n. 16/2021, e dunque del Permesso originario relativo al fabbricato in questione, è stato accertato nella data del 17.06.2022, per cui il termine per ultimare le opere è scaduto lo scorso 16.06.2025,*



senza che la Ditta abbia provveduto a richiedere proroghe o presentare altre pratiche per le opere non ultimate nei termini;

- la conformazione autorizzata dell'immobile di interesse è quella riportata come tavola allegata al Permesso di Costruire n. 8/2024 di variante al P. di C. 16/2021;

- entro i termini di validità del Permesso, la Ditta ha presentato (il 05.03.2025) una Segnalazione di agibilità, regolarmente conclusa, che riguardava le unità "A", "B", "D" e "E" e dunque non per la unità "C", censita con il Foglio 13, Particella n. 1206, oggetto della presente verifica."

Nella stessa nota è altresì riportato il contenuto della mail trasmessa alla <Ditta esecutrice dei lavori ed al Direttore dei Lavori in data 03/07/2025:

"Si ricorda, relativamente all'oggetto, che il 19.11.2024, al prot. n. 6632, è stato presentato il collaudo delle opere in c.a. previste nel Permesso Convenzionato n. 16/2021 e successive varianti, inerente appunto le opere in questione (n. 5 alloggi e opere di urbanizzazione relative).

La stessa convenzione, che regola i rapporti tra la Ditta e il Comune, stipulata il 23.05.2022 con atto Notaio Crivellari di Stanghella, prevede inoltre la redazione, a fine dei lavori, del Certificato di Regolare Esecuzione (Art. 8) e successivamente la cessione delle opere di urbanizzazione (metà strada) al Comune (Art.9).

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato che i lavori relativi alla strada sono da tempo ultimati, si chiede di concludere gli adempimenti previsti dalla convenzione (redazione C.R.E. e cessione al Comune della parte di strada ancora di proprietà della Ditta in indirizzo).

Si ricorda, inoltre, che il 05.03.2025 è stata presentata la Segnalazione di Agibilità per 4 dei 5 alloggi realizzati e che dunque ad oggi manca l'agibilità per un 'alloggio (quello individuato con la lettera "C" - censito con la Particella n. 1206 del Foglio 13)."

Sono state altresì acquisite copie dei seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire convenzionato in data 13 giugno 2022 n. 16/2021, prot.n.3248, SUAP/SUE:04819310287-02062021-1855;
- permesso di costruire in variante in data 25/02/2025 n. 08/2024 prot.n.6466, SUAP/SUE:04819310287-06112024-0849.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto trova sostanziale rispondenza agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi suindicati, in considerazione anche di



alcune carenze ed incongruenze di quote di misura, fatta eccezione per quanto segue:

- lievi differenze di quote di misura sia interne che esterne;
- mancata realizzazione di un portico in aderenza al lato est.

Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, anche in relazione alla circostanza che il titolo edilizio originale è scaduto, in via assolutamente presunta si ritiene che l'importo necessario per oneri, spese, opere di adattamento e costi correlati possa essere indicato in circa:

**€ 8.000,00** - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici, alla luce delle valutazioni discrezionali di cui alle modifiche al D.P.R. 380/2001 introdotte con la legge 105/2024

Si evidenzia pertanto che, in relazione alle prescrizioni urbanistiche ed alle eventuali modifiche normative, non si può garantire la regolarizzazione totale o parziale del fabbricato.


Si precisa altresì che sull'area pertinenziale è attualmente assemblato un manufatto leggero prefabbricato di proprietà dell'attuale occupante, che dovrà essere rimosso.

## **7.2 Conformità urbanistica:**

Il complesso edilizio in oggetto ricade in zona classificata dallo strumento urbanistico vigente quale "C2 – zone di espansione" regolata dall'art.12 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi e in area delimitata da Piano di lottizzazione (art.4 lettera B5 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi)





Art. 12  Zona C2\_ Residenziale di espansione

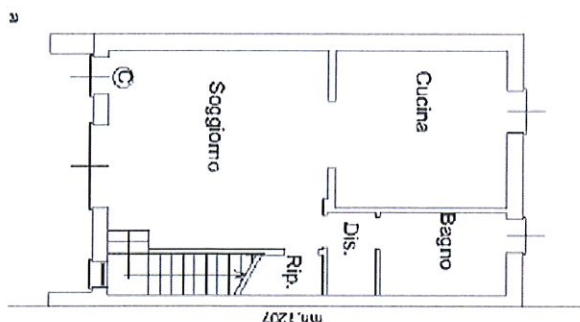
### Descrizione sommaria



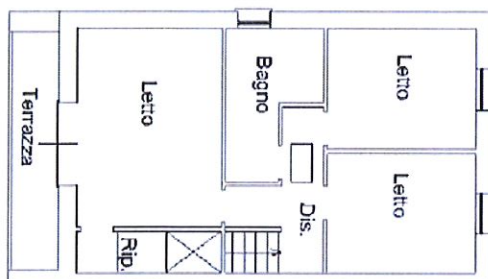
L'immobile oggetto di stima consiste in una villetta a schiera "di testa" a destinazione residenziale, di recente costruzione, disposta su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), con annessa area scoperta esclusiva lungo i tre lati liberi.



Piano terra: l'accesso avviene direttamente nel locale soggiorno, costituente la zona giorno principale, dal quale si accede alla cucina separata, posta sul lato opposto e dotata di apertura verso l'esterno. Un disimpegno conduce al servizio igienico e ad un ripostiglio nel sottoscala. È presente il vano scala interno, di collegamento con il piano superiore.



Piano primo: il livello superiore, destinato a zona notte, si compone di un bagno, disimpegno, due vani letto singoli e un vano letto matrimoniale, comunicante con un ripostiglio ed una terrazza.



Caratteristiche costruttive e finiture:

L'immobile presenta struttura portante in latero cemento, copertura a falde con manto in tegole, finiture di tipo moderno e in buono stato di conservazione, tra cui:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti;
- rivestimenti parietali nei bagni;
- serramenti esterni in PVC con vetrocamera, idonei a garantire un buon isolamento termo-acustico;
- porte interne in legno;
- scala interna rivestita in graniglia di marmo;
- oscuramenti esterni (avvolgibili);

Si segnala che vi sono alcune opere da ultimare (quali tubi pluviali, cornice porta ingresso, sistemazione impianti, allacciamento utenze, **essendo l'immobile privo di agibilità**) nonché una struttura di impianto fotovoltaico, tuttora inattivo e non oggetto di convenzioni con GSE.

L'area esterna destinata parte a verde, parte a percorsi con pavimentazione in masselli autobloccanti, è delimitata da recinzione metallica con accesso pedonale e carraio.



A tale unità sono pertinenti:

- n. 3 aree scoperte da adibire a parcheggi, contigue fra loro e poco discoste dal fabbricato, aventi dimensioni di circa m.2,50 x 4,95 ciascuno, con pavimentazione in asfalto sulla quale sono installati cavallotti in ferro;
- diritti di comproprietà sullo stradello di accesso di cui alla particella 1217 sub. 1 del foglio 13;
- la proporzionale quota di comproprietà pari ad un quinto (1/5) sull'area pertinenziale adibita a servizi e allacciamenti di cui alla particella 1208 sub. 1 del foglio 13.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), e la superficie equivalente è stata determinata in base al D.P.R. 138/1998 allegato C

destinazione	Parametro	Superficie lorda (S.E.L.)	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	superficie lorda	69,35	1,00	69,35
piano primo	superficie lorda	69,35	1,00	69,35
terrazza	superficie lorda	8,09	0,30	2,43
area scoperta	superficie catastale	172	0,10	17,20
n.3 aree scoperte (parcheggi)	superficie catastale	39	0,20	7,80

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si fa riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" adottando il metodo del confronto di mercato (MARKET COMPARISON APPROACH), ovvero la procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che



prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili), applicando gli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Sono state rinvenute compravendite stipulate in date sufficientemente prossime alla data di riferimento, ed aventi ad oggetto fabbricati ricadenti nello stesso segmento di mercato nonché facenti parte dello stesso complesso immobiliare in cui è compreso l'immobile oggetto della presente relazione, e segnatamente:

- atto di compravendita in data 30/04/2024 Rep.n.28965/25350 del notaio Morena di Rovigo, trascritto ad Este il 06/05/2024 nn.2519/1814 (comparabile A);
- atto di compravendita in data 15/01/2025 Rep.n.31579/27706 del notaio Morena di Rovigo, trascritto ad Este il 20/01/2025 nn.318/212 (comparabile B).

La valutazione che segue, comprende il valore dell'area di pertinenza esclusiva, ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Padova (Catasto, Servizi di Pubb.Imm. di Este, Uff. Registro)

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

## 8.3 Valutazione corpi: immobile ad uso residenziale con area esclusiva

### Stima mediante il metodo "MARKET COMPARISON APPROACH"

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI			
1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	comparabile A	comparabile B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	225.372,88	267.115,00	Incognita
Data DAT (mesi)	24	15	0
Superficie principale SUP (mq)	133,12	136,28	138,70
Balconi BAL (mq)	8,09	0,00	8,09
Portico POR (mq)	12,00	12,00	0,00
cantina (mq)	12,24	12,24	0,00
parcheggi	13,00	13,00	39,00
Altre superfici (mq) area cortiliva	116,00	294,00	172,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	1	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	1	1	0



2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(POR)/p(SUP)	0,350
p(MAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,200
p(XXX)/p(SUP)	0,100
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.407,91
Prezzo medio comparabile B	1.495,60
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.407,91

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	
p(DAT) (€/mese)	469,53	556,49	
p(SUP) (€/mq)	1.407,91	1.407,91	
p(BAL) (€/mq)	422,37	422,37	
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	492,77	492,77	
p(MAN)/p(SUP) (€/mq)	703,96	703,96	
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	281,58	281,58	
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	140,79	140,79	
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	
p(SER) (€)	0,00	0,00	
p(RIA) (€)	0,00	0,00	
p(RIC) (€)	0,00	0,00	
p(ELE) (€)	0,00	0,00	
p(CON) (€)	0,00	0,00	
p(IMP) (€)	0,00	0,00	
p(LIV) (€)	0,00	0,00	
p(STMe) (€) - ottenimento agibilità	5.000,00	5.000,00	
p(STMi) (€) - ottenimento agibilità	5.000,00	5.000,00	

Nota: le correzioni STMe e STMi si riferiscono a oneri e condizioni per ottenimento agibilità

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ	(€)	225.372,88	267.115,00
DAT	(€)	-11.268,64	-8.347,34
SUP	(€)	7.856,15	3.407,15
BAL	(€)	0,00	3.417,00
TER	(€)	-5.913,23	-5.913,23
MAN	(€)	-8.616,43	-8.616,43
BOX	(€)	7.321,15	7.321,15
AREA CORTILIVA	(€)	7.884,31	-17.176,54
SUE	(€)	0,00	0,00
SER	(€)	0,00	0,00
RIA	(€)	0,00	0,00
RIC	(€)	0,00	0,00
ELE	(€)	0,00	0,00
CON	(€)	0,00	0,00
IMP	(€)	0,00	0,00
LIV	(€)	0,00	0,00
STMe	(€)	-5.000,00	-5.000,00
STMi	(€)	-5.000,00	-5.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>212.636,19</b>	<b>231.206,76</b>

PREZZI CORRETTI	212.636,19	231.206,76
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
<b>VALORE ATTESO</b>	<b>€ 221.921,47</b>	
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 222.000,00</b>	

Valore immobile (comprese pertinenze e accessioni): Euro 222.000,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) - € 33.300,00
  - Spese, costi ed oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici): - € 8.000,00
- € 180.700,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 180.700,00  
**Arrotondato ad Euro centoottantunomila/00 €181.000,00**

Allegati:

- A - documentazione catastale (tabulati di visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali e elaborato planimetrico);
- B - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati) e copia atto di provenienza;
- C – copia estratto titoli edilizi;
- D – attestazione di prestazione energetica;
- E – documentazione fotografica

Rovigo, 16/04/2026



**valutatore qualificato**  
 Recognised European Valuer  
 REV-IT/CNGeGL/2021/28  
**valutatore certificato UNI**  
 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016  
 N° Reg.: 0178VI



Il consulente estimatore  
**Geom. Loris Baldachini**  
*(firmato digitalmente)*

