

## **Tribunale di Rovigo**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **110/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2025 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Pietropolli  
**VALUTATORE IMMOBILIARE**  
**CERTIFICATO UNI 11558:2014**  
**N. IMQ-VI-1510022**

**Codice fiscale:** PTRLGU63M18C967W  
**Partita IVA:** 01606830295  
**Studio in:** Via Roma 98/II - Taglio di Po  
**Telefono:** 0426 661442  
**Fax:** 0426 661442  
**Email:** studiopietropolli@gmail.com  
**Pec:** luigi.pietropolli@geopec.it

Beni in **Badia Polesine (RO)**  
Località/Frazione **SALVATERRA**  
via Argine Destro, civico 142

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con area scoperta di pertinenza, sito in Badia Polesine (RO)**  
**CAP: 45021 frazione: Salvaterra, via Argine Destro, civico 142**

**Quota e tipologia del diritto**

per 1/2  
per 1/2

**Identificato al catasto Fabbricati:**

per 1/2  
per 1/2,

comune Badia Polesine

**foglio SA/1, particella 310,**

via Argine Destro 14, piano T-1-2, categoria A/5, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 139,19

Derivante da:

variazione per diversa distribuzione degli spazi interni prot. 0052332 del 15-10-2025  
(eseguita per l'identificazione dell'esatta catastale dell'immobile)

**Identificato al catasto Terreni:**

sezione censuaria Salvaterra,

**foglio 1, particella 310,** qualità ente urbano, superficie catastale 00.00. 85

Derivante da:

Impianto meccanografico del 25-05-1975

**foglio 1, particella 309,**

qualità Semin. Arb., classe 2, superficie catastale 00.02.80, reddito dominicale: € 2,27, reddito agrario: € 1,45

Derivante da:

Impianto meccanografico del 25-05-1975

Confini:

a Nord via Argine Destro,  
ad est ragioni mn. 53.52,494,  
a sud ragioni stradello  
ad ovest ragioni mn. 51

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricola

**Importanti centri limitrofi:** Lendinara, Villanova del Ghebbo, Lusia, Rovigo.

**Principali collegamenti pubblici:** Superstrada Rovigo-Verona Km. 1, A31 km. 2

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** dalla [REDACTED] senza alcun titolo.

Si precisa che da indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, e' stata segnalata la sottoscrizione di contratto di locazione registrato il 05-11-2013 al n. 3063 con il quale i proprietari concedevano in locazione l'immobile in oggetto a [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto stipulato il 05-11-2013 prevedeva la durata di anni 4 con rinnovo automatico in assenza di disdetta da una delle parti. Il canone mensile pattuito era di €. 100,00 mensili.

## 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 conosciute

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

Non conosciute

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.  
contro [REDACTED]  
derivante da: mutuo fondiario;  
importo ipoteca: € 286.000,00; importo capitale: € 143.000,00 ;  
a rogito notaio DORO SIMONETTA in data 29/06/2009 rep.n. 43808/13992;  
iscritto/trascritto a Rovigo in data 03/07/2009 ai nn. 6280/1416

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.  
contro [REDACTED]  
derivante da: atto esecutivo o cautelare ;  
a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/10/2011 n. 2229  
iscritto/trascritto a ROVIGO in data 11/11/2011 ai nn. 10234/6448 ;  
si precisa che la trascrizione riporta il seguente dato errato : [REDACTED]  
anziche [REDACTED]
- Pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.R.L.  
contro [REDACTED]  
derivante da: atto esecutivo o cautelare ;  
a rogito di UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO in data 24/07/2025 n. 1987  
iscritto/trascritto a ROVIGO in data 28/07/2025 ai nn. 6652/4908;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (adattabile)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** si rimanda alla scheda urbanistica B n. 21 in quanto nel Piano degli Interventi vigente l'edificio viene classificato da "salvaguardare", come da c.d.u. allegato.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/2  
[REDACTED] per 1 /2  
dal 30/07/1977 al 29/06/2009 . In forza di atto di compravendita -  
a rogito notaio Ponzetto Luigi, in data 30/07/1977, rep. n. 30246;  
registrato a Badia Polesine, in data 03/08/1977, ai nn. 604/Vol. 97;  
trascritto a Rovigo, in data , ai nn. 4510/3494.

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/2  
[REDACTED] per 1/2  
dal 29/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di atto di compravendita - a rogito notaio DORO SIMONETTA, in data 29/06/2009, rep. n. 43807/13991;  
registrato a BADIA POLESINE, in data 02/07/2009, ai nn. 1725/1T;  
trascritto a ROVIGO, in data 03/07/2009, ai nn. 6279/3702.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Badia Polesine non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, come da comunicazione ricevuta a mezzo email in data 27-08-2025.

Si precisa che presumibilmente l'edificio e' stato costruito in epoca antecedente al 1942.

La prima planimetria depositata risale al 12-11-2008, quale planimetria mancante relativa all'unita' immobiliare in oggetto, per cui da considerarsi come planimetria d'impianto.

### 7.1 Conformità edilizia:

In assenza di pratiche edilizie, ritenendo l'edificio presumibilmente costruito in epoca antecedente al 1942, al fine della verifica dello stato legittimo, di cui all'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 come modificato, si e' stato eseguito il raffronto tra la planimetria catastale d'impianto agli atti e lo stato di fatto.

Nel merito sono state riscontrate le seguenti difformita':

- a piano terra demolizione parziale di divisorio interno per l'accorpamento al locale sala di locale ripostiglio, chiusura porta interna dall'ingresso al locale sala ora salotto, chiusura porta interna per l'accesso al sottoscala ora chiuso e inaccessibile.

Trattasi di difformita' sanabili ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/01 come modificato, con la presentazione di C.I.L.A. tardiva per modeste modifiche interne.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva ai sensi art. 6 Bis comma 5 del D.P.R. 380/01

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne

sanzione amministrativa/diritti di segreteria: € 1.100,00

spese tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.600,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

note:

presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Badia Polesine non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Si precisa che presumibilmente l'edificio e' stato costruito in epoca antecedente al 1942. La prima planimetria depositata risale al 12-11-2008, quale planimetria mancante, per cui da considerarsi come planimetria d'impianto.

Si precisa inoltre che sull'area scoperta indentificata dal mn. 309 del foglio 1, sono presenti due strutture in muratura, prive di provvedimento autorizzativo e non conformi alla vigente normativa urbanistica, si prevede la demolizione.

### 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | P.A.T.con Piano degli Interventi approvato                                                            |
| Zona omogenea:                   | zona B2 - zona residenziale estensiva di completamento.                                               |
| Norme tecniche di attuazione:    | art. 96 delle N.T.O. Si precisa che l'edificio e' classificato "da salvaguardare" con Scheda B. n. 21 |

**Abitazione di tipo ultrapolare [A5] con area scoperta di pertinenza, sito in Badia Polesine (RO) CAP:  
45021 frazione: Salvaterra, via Argine Destro, civico 142  
di cui al punto A**

Si precisa che il terreno censito al mn. 309 di mq. 280 e' classificato dal vigente strumento urbanistico zona B zona B2 - zona residenziale estensiva di completamento, di fatto per forma risulta pero' in edificabile, la stessa viene considerata area di pertinenza.

|                  |           |
|------------------|-----------|
| piano terra      |           |
| Ingresso         | Mq. 14,29 |
| Salotto          | Mq. 11,67 |
| Cucina           | Mq. 17,98 |
| piano primo      |           |
| Camera           | Mq. 17,85 |
| Camera           | Mq. 19,94 |
| Bagno            | Mq. 5,10  |
| Disimpegno       | Mq. 2,46  |
| Piano sottotetto |           |
| Sottotetto       | Mq. 57,93 |

### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni pieni** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetro semplice**  
protezione: **persiane** materiale protezione: **legno /pvc** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni      tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**

Pag. 6  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

|                               |                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pareti esterne                | materiale: <b>mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                                                                                   |
| Pavim. Interna                | materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                                                                                                                                                    |
| Portone di ingresso           | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b><br>Note: con doppio vetro in alluminio                            |
| Rivestimento                  | ubicazione: <b>cucina/bagni</b> materiale: <b>intonaci civili/piatrelle ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                                                                                                     |
| Scale                         | posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>gradoni di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b><br>Note: per l'accesso al locale sottotetto scala interna con gradini in legno fatiscente                              |
| <b>Impianti:</b><br>Elettrico | tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>senza dichiarazione di conformità</b>                                                                            |
| Gas                           | Note: presente ma non funzionante.                                                                                                                                                                                           |
| Idrico                        | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non conosciuta</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>senza dichiarazione di conformità</b> |
| Termico                       | Note: non presente                                                                                                                                                                                                           |

| Destinazione    | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione PT-1 | sup reale lorda | 121,00                      | 1,00   | 121,00                 |
| Sottotetto P2.  | sup reale lorda | 64,00                       | 0,25   | 16,00                  |
| Area scoperta   | sup reale lorda | 315,00                      | 0,08   | 25,20                  |
|                 |                 | <b>500,00</b>               |        | <b>162,20</b>          |

**Ambiente: si precisa che non sono state eseguite opere di riconfinamento e prove geologiche per la verifica di presenza di eventuali sostanze inquinanti nel suolo e nel sottosuolo.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu'probabile valore di mercato, e' stata eseguita ricerca di beni immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato compravenduti nell'ultimo biennio al fine dell'applicazione del metodo estimativo denominato "Marchet Comparison Approach" (MCA), metodo basato sul confronto delle singole caratteristiche.

Sono rete reperite le seguenti compravendite di immobili residenziali, di seguito denominati comparabili :

#### comparabile 01

compravendita a rep. notaio Doro Simonetta n. 49789/18678 del 06-10-1013

fabbricato ad uso abitazione con adiacenza e corte di pertinenza in via Dei Partigiani

foglio SA/1 mn. 256 sub.2 - A/4 cl. 3 vani 6 RC€. 201,42

foglio SA/1 mn. 256 sub. 3 - C/2 mq. 34 RC€.52,68

superficie commerciale mq. 177

anno di costruzione antecedente al 1967, modificato nell'anno 1977

prezzo €. 32.000,00

#### comparabile 02

compravendita a rep. notaio Simonetta Doro n. 50416/19210 del 18-09-2025

fabbricato di abitazione accostato con adiacenza e area di pertinenza in via Dei Partigiani

foglio SA/1 mn. 179 sub. 1 - 179 sub. 2 - 348 sub. 4 graffatiA - /4 cl. 2 vani 7,5 RC€. 213,04

superficie commerciale mq. 155

anno di costruzione antecedente al 1967 modificato nell'anno 1992

prezzo €. 50.000,00

#### comparabile 03

compravendita a rep. notaio Simonetta Doro n. 32125/28195 del 12-03-2025

fabbricato di abitazione accostato con adiacenza e area di pertinenza in via Valazza n. [REDACTED]

foglio SA/1 mn. 320 sub. 1 - A/4 cl.2 vani 5,5 RCe. 156,23

foglio SA/1 mn. 320 sub. 2 - C/6 cl. 1 mq. 8 RC€. 25,20

superficie commerciale 110

anno di costruzione antecedente al 1967

prezzo €. 28.000,00

Valore marginale unitario determinato €. 240,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Servizio Territorio;

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzia delle Entrate di Rovigo;

Ufficio tecnico di Comune di Castelmassa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori economici del settore della conoscenza diretta.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima "MCA"

| Destinazione    | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-----------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione PT-1 | 121,00                 | € 240,00        | € 29.040,00        |
| Sottotetto P2.  | 16,00                  | € 240,00        | € 3.840,00         |
| Area scoperta   | 25,20                  | € 240,00        | € 6.048,00         |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Stima "MCA"               | € 38.928,00        |
| <b>Valore Finale</b>      | <b>€ 38.928,00</b> |
| Valore corpo              | € 38.928,00        |
| Valore complessivo intero | € 38.928,00        |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile                            | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo ultrapolare [A5] | 162,20           | € 38.928,00                   | € 38.928,00            |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 5.839,20 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                                         | € 2.600,00 |

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

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 30.488,80</b> |
| Valore a base d'asta per leggero eccesso                                          | <b>€ 30.500,00</b> |

**ALLEGATI :**

- 1- visure catastali
- 2- estratto di mappa
- 3- planimetria catastale prot. RO0161593 del 12-11-2008
- 4- planimetria catastale aggiornata
- 5- denuncia di variazione prot. RO0052332 del 14-10-2025
- 6- rogito di proprietà
- 7- visure ipotecarie
- 8- certificato di destinazione urbanistica
- 9- comunicazione assenza pratiche edilizie
- 10- comunicazione Agenzia delle Entrate/contratto di locazione agli atti
- 11- documentazione fotografica

Data generazione:  
21-10-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Pietropolli**