

TRIBUNALE DI ROVIGO

GIUDIZIO DI DIVISIONE RIFERITO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2025 R.E.

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **192/2026**
data udienza G.d.D. 27/05/2026

Giudice: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

NUOVO RAPPORTO DI VALUTAZIONE NELL'AMBITO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Zatti**

Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F

Partita IVA: 00865360291

Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo

telefono: 0425 1440227

email: andzatti@yahoo.it



Beni in Comune di Este (PD) via Camillo Benso di Cavour n° 59

Con riferimento all'esecuzione immobiliare n° 75/2025 R.E., posto che la quota di proprietà indivisa dell'immobile appartenente all'esecutato **non e' comodamente divisibile** da quella appartenente alla comproprietaria, si redige un nuovo rapporto di valutazione dell'intero immobile con una nuova verifica delle formalità su di esso gravanti.

Il patrono del creditore precedente ha provveduto a regolarizzare le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento trascrivendo, come disposto dal G.E., l'atto di accettazione di eredità di [REDACTED] e deceduta [REDACTED] da parte di [REDACTED], nascente da atto di compravendita del 31/08/2005 rep. 121001 al rogito del notaio Ponzi Giuseppe di Monselice e trascritto in data 08/09/2005 ai nn. 5792/3354 (cfr. Rettifica con Nota del 13/01/2026 trascritta ai nn. 129/109).

Si precisa che il titolo di acquisto non riguardava direttamente la particella pignorata (257 sub 29), ma una porzione dell'ingresso condominiale (già sub 16 ora sub 30).

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:

A. Piena proprietà dell'appartamento situato al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Condominio Cavour" situato in Comune di Este (PD), in via Camillo Benso di Cavour n° 59.

Oltre alla quota di comproprietà di 181,63/1000 sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Este (PD)

foglio 17, particella 257 sub 29, Cat. A/2; Cl. 1; Cons. 4 vani; Sup. cat. mq. 76 (mq. 72 escluse aree scoperte), via Camillo Benso di Cavour- P.2, Rendita € 392,51

Intestazione:

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

Derivanti da:

- *Variazione Toponomastica del 14/02/2019 Pratica N. PD0104825 in Atti dal 14/02/2019 Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento Ansc (n. 91896.1/2019);*

- *Variazione del 06/05/2008 Pratica n. PD0118065 in atti dal 06/05/2008 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 12018.1/2008)*

L'area di pertinenza delle predette particelle risulta così individuata:

Catasto Terreni - Comune di Este (PD)

foglio 17, particella 257, Ente Urbano; superficie mq. 182

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/03/1971

Confini dell'appartamento: Nord: mappale 256; Est: spazio aereo condominiale, vano scala condominiale e particella 257 sub 28; Sud: spazio aereo via Camillo Benso di Cavour; Ovest: mappale 256. Salvis.



Confini dell'area condominiale: Nord: particelle 1535-1534; Est: particelle 258-1538; Sud: via Camillo Benso di Cavour; Ovest: mappale 256. Salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento situato al secondo piano del fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, denominato "Condominio Cavour", situato in Comune di Este (PD), in via Camillo Benso di Cavour n° 59. Il fabbricato è costituito da n° 6 abitazioni, n° 2 negozi, oltre agli spazi condominiali.

Caratteristiche della zona: centrale residenziale, commerciale e di servizio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: centrali, residenziali, commerciali e di servizio.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria propri del centro del comune di Este.

Collegamenti viari: Gli immobili sono ben collegati con la rete viaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile costituente il lotto non è occupato.

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: Regolamento condominiale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva), **iscritta ad Este in data 22/01/2010 ai nn. 363/57**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/12/2009, a rogito notaio Giuseppe Ponzi di Monselice, rep. n. 139941/21704, debitamente registrato,

a favore di:

Veneto Banca S.P.A. Sede Montebelluna (TV), Codice fiscale 04167010265

contro

[REDACTED]

Importo ipoteca: € 432.000,00

Importo capitale: € 240.000,00

Riferito alla piena proprietà dell'immobile.

Ipoteca legale (attiva), **iscritta ad Este in data 11/12/2013 ai nn. 5874/829**, derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 28/11/2013, Numero di repertorio 533/7713, emesso da Equitalia Nord S.P.A. Sede Milano,

a favore di: Equitalia Nord S.P.A. Sede Milano Codice fiscale 07244730961

contro

[REDACTED]

Importo ipoteca: € 85.627,82



Importo capitale: € 42.813,91

Riferito alla piena proprietà dell'immobile.

Ipoteca della riscossione (attiva), iscritta ad Este in data 24/10/2017 ai nn. 5526/764, derivante da Ruolo e avviso di accertamento del 23/10/2017, Numero di repertorio 1843/7717, a rogito Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma,

a favore di: Agenzia delle Entrate-Riscossione Sede Roma, Codice fiscale 13756881002

contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 46.061,92

Importo capitale: € 23.030,96

Riferito alla piena proprietà della quota indivisa di 1/2 della particella appartenente a [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto ad Este il 12/06/2025 ai nn. 3396/2473, derivante da verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rovigo del 03/05/2025, Numero di repertorio 1172

a favore di: [REDACTED]

contro [REDACTED]

Riferito alla piena proprietà della quota indivisa di 1/2 della particella 257 sub 29 appartenente a [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: Domanda giudiziale - Ordinanza introduttiva del Giudizio Divisionale ex art. 600 Cpc, trascritta il 10/02/2026 ai nn. 628/488, Pubblico Ufficiale Tribunale di Rovigo rep. 353 del 16/01/2026.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese medie annue: 725,00 circa

Spese scadute aggiornate: € 780,00

Particolari vincoli e/o dotazioni: ///

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): allegato.

Classe energetica: D

Avvertenze ulteriori: millesimi di proprietà condominiale (181,63/1000).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] - Proprieta' per 1/2

- [REDACTED] - Proprieta' per 1/2

dal 28/12/2009 all'attualità, in virtù dell'atto di compravendita, a rogito del notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (PD), rep. 139940/21703, regolarmente registrato, **trascritto ad Este in data 22/01/2010 ai nn. 362/252**, con il quale [REDACTED], cedeva l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. A margine risulta: **trascrizione del 15/12/2010 ai nn. 6865/4331**, derivante da compravendita del 09/12/2010, Notaio Mario Sacco di Este (PD), rep. 118655/19479, **in rettifica della formalità trascritta a Este il 22/01/2010 ai nn. 362/252 (cfr. Nota di trascrizione allegata).**



La quota dell'intero in piena proprietà degli immobili da cui deriva il cespite oggetto di esecuzione, è pervenuta a [REDACTED] (si segnala l'Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 07/02/2007, rep. 130278 a rogito del notaio Ponzi Giuseppe di Monselice (PD), **trascritto il 13/02/2007 ai nn. 1050/581** da [REDACTED] in [REDACTED]) per atto di compravendita del 31/08/2005 a rogito del Notaio Ponzi Giuseppe di Monselice (PD) rep. 121001/13152, **trascritto il 08/09/2005 ai nn. 5792/3354 e ai nn. 5791/3353** da [REDACTED] che la detenevano per legittimi titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'U.T. del Comune di Este, relativamente all'unità immobiliare costituente il lotto ha reperito quanto segue:

1) -Tipo pratica: Permesso di Costruire del 27/04/2006; pratica edilizia n° URB – 430/2005; prot. n° 20050024594;

- Per lavori di : Ristrutturazione edilizia per ricavare n° 6 appartamenti;

- Intestazione: [REDACTED]

2) - Tipo pratica: DIA Prot. 6699 del 07/04/2008, pratica 125/2008;

- Per lavori di: Variante alla ristrutturazione e recupero del sottotetto di cui al Permesso di Costruire del 27/04/2006; pratica edilizia n° URB – 430/2005; prot. n° 20050024594;

- Intestazione: [REDACTED] in qualità di proprietario;

E' stato inoltre reperito il Certificato di Abitabilità, pratica n° 3604, del 01/09/2008.

Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato di fatto rilevato nell'appartamento pignorato è conforme alla rappresentazione riportata sugli elaborati grafici allegati alla Variante alla ristrutturazione e recupero del sottotetto di cui alla DIA Prot. 6699 del 07/04/2008, pratica 125/2008.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'unità immobile pignorata è conforme alla rappresentazione riportata sulla planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Padova.

Descrizione: immobili di cui al punto A

Appartamento

Appartamento situato al secondo piano del fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, denominato "Condominio Cavour", situato in Comune di Este (PD), in via Camillo Benso di Cavour n° 59.

L'appartamento, è formato dai seguenti vani: un vano di ingresso con soggiorno e cucina, un disimpegno, n° 2 camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio ed una terrazza.

La sua superficie lorda complessiva è di **mq. 83,12 circa**. L'altezza dei vani varia da ml 2.00 a ml. 3,94 circa.

Il fabbricato, tre piani fuori terra, con struttura di copertura in legno a falde e manto in coppi, è costituito da n° 6 abitazioni, n° 2 negozi, oltre agli spazi condominiali. Il suo stato di manutenzione-conservazione è mediocre (intonaci talvolta ammalorati o fessurati nelle parti comuni).

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione e conservazione. Esso è intonacato e generalmente tinteggiato (in alcune parti è decorato con spugnature). I pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres porcellanato o in parquet (nelle camere da letto). Il soffitto è costituito dalla struttura di copertura in legno (completata con abbaini). I serramenti di finestra sono in legno con vetrocamera (con zanzariere), con scuri nello stesso materiale. Le porte interne, sono generalmente a battente in laminato tamburato (quella del ripostiglio è scorrevole). Il portoncino d'ingresso, blindato, ha una finitura in laminato. Il bagno,



rivestito con piastrelle di gres porcellanato, è completo di apparecchi idro-sanitari. L'impianto di riscaldamento è a pavimento con caldaia a condensazione alimentata con gas di rete (nel bagno è presente un termoarredo). Quello di climatizzazione, a pompa di calore, è dotato di split con compressore esterno (da informazioni assunte, la funzione di raffrescamento del vano soggiorno-cucina, non è funzionante). L'impianto elettrico è generalmente sottotraccia. La regolarità e l'efficienza degli impianti dovrà essere verificata da tecnici specializzati.

L'area di pertinenza condominiale è di mq. 182 catastali, compreso il sedime del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Appartamento	sup. reale lorda	mq. 71,98	1,00	mq. 71,98
Terrazza	sup. reale lorda	mq. 11,14	0,35	mq. 3,90
TOTALE				mq. 75,88

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Este, classificano l'area di interesse come:

PRG – A4.2 – Modulare Fusione Tipologica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali l'ubicazione, la consistenza, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la vetustà, la destinazione d'uso, le limitazioni d'uso, la presenza di eventuali servitù, ecc..

Nella ricerca del valore attuale commerciale, premesso che il Market Comparison Approach (MCA), tenuto conto da destinazione d'uso dell'immobile, non è il più idoneo ad essere applicato portando a valori del tutto irrealistici a causa della scarsità di elementi di comparazione (scarti quadratici medi elevati per ogni parametro), si è adottato il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentino caratteristiche simili ai beni in oggetto e si è assunto, con riferimento agli attuali valori di mercato, come più probabile valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale €/mq. 1.850,00, anche tenuto conto che non si pone in vendita una quota indivisa del bene, ma l'intero immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, operatori immobiliari della zona, letteratura tecnica "Il Consulente immobiliare - Il Sole 24 ore". Ufficio Tributi del Comune di Este.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie commerciale equiparata	Valore unitario	Valore attuale del diritto di proprietà sull'intero	Valore attuale del diritto di proprietà della quota di ½ appartenente all'esecutato
A	Appartamento	mq. 75,88	€/mq. 1.850,00	€ 140.378,00	€ 70.189,00

Nota: Il valore delle parti condominiali è incluso in quello dall'unità immobiliare;

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 forfettario di eventuali spese	
--	--



condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziarla (come da disposizioni del G.E.):	€ 10.528,35
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra:	€ 0,00
Costi per demolizioni e ripristini	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di proprietà di ½ appartenente all'esecutato € 59.660,65

Valore dell'intera proprietà € 119.321,30

Arrotondato ad euro centodiciannovemila/00 **€ 119.000,00**

Allegati:

- 1) titolo di provenienza;
- 2) documentazione ipotecaria **riferita ad entrambi i comproprietari**:
 - nota di trascrizione in rettifica della formalità trascritta a Este il 31/10/2025 ai nn. 6078/4433;
 - visure aggiornate S.P.I.;
- 3) documentazione catastale:
 - visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - n° 1 planimetria catastale;
 - n° 1 elaborato planimetrico;
- 4) documentazione amministrativa;
- 5) attestato di prestazione energetica;
- 6) documentazione fotografica;

L'Esperto della stima

Ing. Andrea Zatti

Rovigo, 12 marzo 2026

