

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Banca S.p.A.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **179/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2026 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via ROma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425492967
Fax: 3286993856
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in **Rovigo (RO)**
Via Bonatti n. 13 int. E

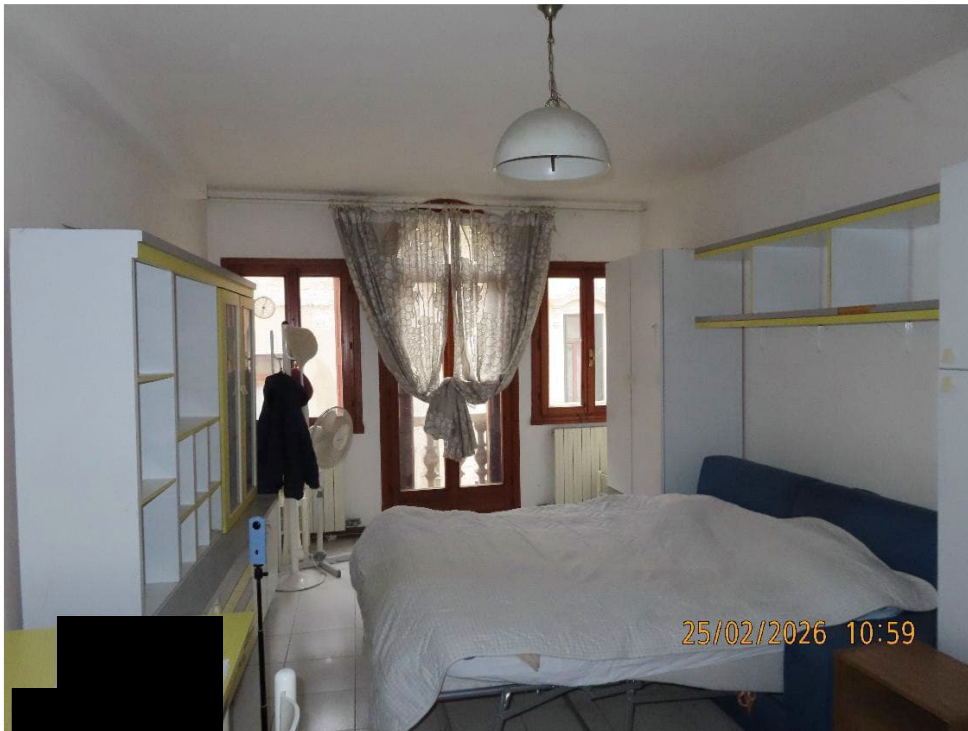
Lotto: 001

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: Monolocale sito in Rovigo via Bonatti n. 13 Int. E



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Sezione Urbana RO

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19, particella 98, subalterno 13, indirizzo Via Antonio Bonatti, 13, piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5, superficie 33 mq, rendita € 77,47

Derivante da: denuncia di variazione registrata in data 17/02/1987 al n. 132.6/1987 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 98/7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge.

Confini: A nord-est mappale 399, a sud-est vuoto si Via Trento, a sud-ovest corridoio comune e sub 16, a nord-ovest corridoio e scale comuni.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Rovigo

- foglio 19, particella 98, qualità ente urbano, superficie catastale 155 mq

Confini: A nord-est mappale 399, a sud-est vuoto su Via Trento. a sud-ovest Piazza Duomo e Via Bonatti, a nord-ovest mappale 95.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità: per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] **con comodato d'uso gratuito stipulato in data 14/02/2018**

Registrato a Agenzia Entrate di Rovigo il 15/02/2018 ai nn.287 serie 3

Tipologia contratto: uso gratuito

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Si precisa che il contratto di comodato non è opponibile alla procedura.

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:

- Fondo patrimoniale a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED]; A Rogito di Notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 09/02/2006 ai nn. 62816 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 10/03/2006 ai nn. 2828/1592; La formalità grava "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- domanda giudiziale a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: revoca di atti soggetti a trascrizione; A Rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/12/2018 ai nn. 7410 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14/01/2019 ai nn. 358/277; La formalità riguarda l'immobile in oggetto ed in particolare l'atto di donazione del 09/02/2015 Rep. n. 3280/2552 Notaio Giovanna Morena di Rovigo.



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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A Rogito di Tribunale di Rovigo in data 03/06/2019 ai nn. 511/2019; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 21/09/2023 ai nn. 7719/1024

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Buonconsiglio 3 s.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A Rogito di Unep del Tribunale di Rovigo in data 31/10/2025 ai nn. 3108 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 24/11/2025 ai nn. 10255/7529;

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, le pulizie delle parti comuni sono effettuate dal conduttore dell'int. G per accordo verbale intervenuto con la proprietà.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non presente
 Note Indice di prestazione energetica: Non presente
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti
 Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/2 dal 31/12/1977 al 03/06/1985 . In forza di atto di compravendita - a Rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 31/12/1977, ai nn. 7995; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 27/01/1978, ai nn. 641/549.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per ½ in regime di [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di [REDACTED]
 [REDACTED] dal 03/06/1985 al 09/02/2015. In forza di atto di divisione - a Rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 03/06/1985, ai nn. 37901; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 02/07/1985, ai nn. 4314/3119.

Titolare/PROrietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di [REDACTED] dal 09/02/2015 ad oggi (attuale proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a Rogito di Notaio Giovanna Morena di Rovigo, in data 09/02/2015, ai nn. 3280/2552; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 06/03/2015, ai nn. 1688/1270.

Note: Nell'atto è indicato che quanto in oggetto si intende rispettivamente donato nella sua attuale consistenza, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto, servitu' attiva o passiva eventualmente inerente ed in particolare con la comproprietà sull'area coperta e scoperta.

Tale atto risulta annotato dalle seguenti formalità:

- trascrizione di domanda giudiziale in data 07/02/2019 ai nn. 1227/188 in dipendenza di atto amministrativo in data 14.01.2019 n. 277 e n. 276 Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo
- inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. del 24.02.2023 ai nn. 1575/210 in dipendenza di atto giudiziario del 09/12/2022 Rep. n. 983/2022 Tribunale di Rovigo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione portico e ricostruzione fabbricato tra le vie Trento e Bonatti

Presentazione in data 28/05/1965 al n. di prot. 8675

Rilascio in data 14/12/1965 al n. di prot. 8675

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via



Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 31/05/1980 al n. di prot. 6516

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 285

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 13/11/1984 al n. di prot. 13396

Rilascio in data 03/12/1984 al n. di prot. 13396

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento lavori di cui alla C.E. 285 del 20-06-1980

Presentazione in data 05/04/1985 al n. di prot. 4312

Rilascio in data 29/04/1985 al n. di prot. 336

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Sanatoria per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 19/05/1986 al n. di prot. 9597/3023

Rilascio in data 16/05/1992 al n. di prot. 427

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi differenze nelle dimensioni misurate dei vani che rientrano nelle tolleranze di legge.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 28 del 30-04-2025
Zona omogenea:	A Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Monolocale interno E**

Trattasi di un monolocale inserito su un fabbricato in linea ad angolo, composto da due negozi al piano terra, cinque monolocali al piano primo, da tre monolocali ed un bilocale al piano secondo e terzo, tutti privi di cortile comune.

Il fabbricato, situato nella zona centrale del Comune di Rovigo, in Via Bonatti 13, è stato costruito agli inizi del '900 e ristrutturato nel 1983.

Il monolocale al piano secondo è così disposto: unico grande vano con le funzioni di ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno-letto e vano ad uso bagno.



Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 155, privo di recinzione, in quanto il fabbricato è sul confine su tutti i lati, con accesso pedonale da Via Bonatti 13.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **32,21**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: periodo degli inizi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 int. E; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non visibile condizioni: discrete
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: calcestruzzo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: Le scale sono quelle comuni a tutte le unità immobiliari.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: Discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete

Impianti:



Condizionamento

tipologia: **nessuno**.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **230V** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non visibile** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e rame** condizioni: **discrete** conformità: **da collaudare e verificare la conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità e collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Monocale al piano secondo	sup reale lorda	32,21	1,00	32,21
		32,21		32,21

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici e del grado delle finiture, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.050,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Rovigo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.



8.3 Valutazione corpi:**Monolocale interno E.**

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 33.820,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monolocale al piano se- condo	32,21	€ 1.050,00	€ 33.820,50
Stima del corpo			€ 33.820,50
Valore Finale			€ 33.820,50
Valore corpo			€ 33.820,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.820,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.820,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Monolocale in- terno E	Abitazione di tipo economico [A3]	32,21	€ 33.820,50	€ 33.820,50

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%)	€ 5.073,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.747,42
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNO € 29.000,00 (ventinovemila/00)**Allegati:**

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti 1-2-3;
- documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) lotto 1;
- documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) lotti 1-2-3-4-5-6;
- documentazione varia (contratto di comodato) lotto 1;
- documentazione fotografica lotto 1

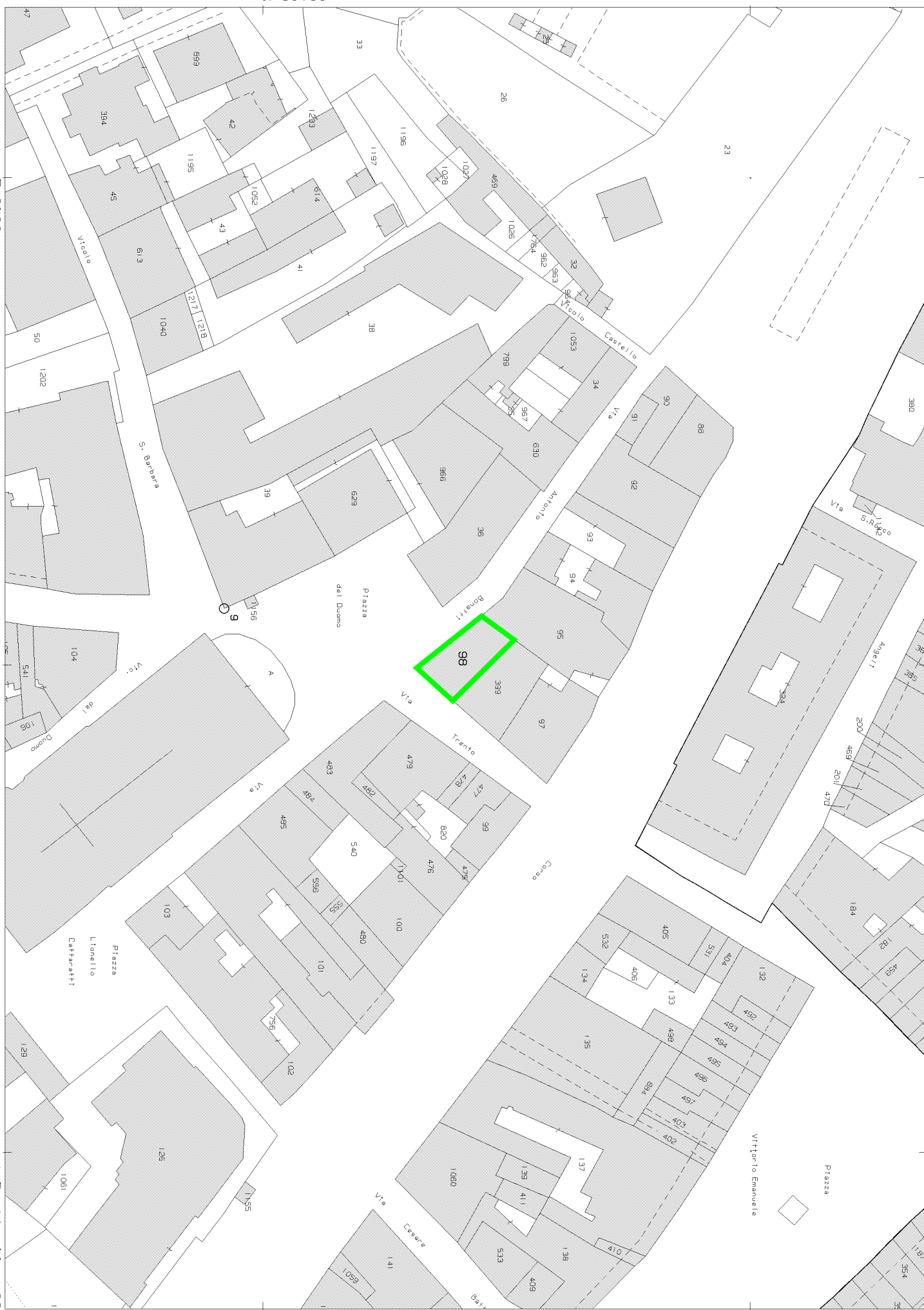
Pontecchio Polesine lì 12-05-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)



E=2700

1 Particella: 98





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

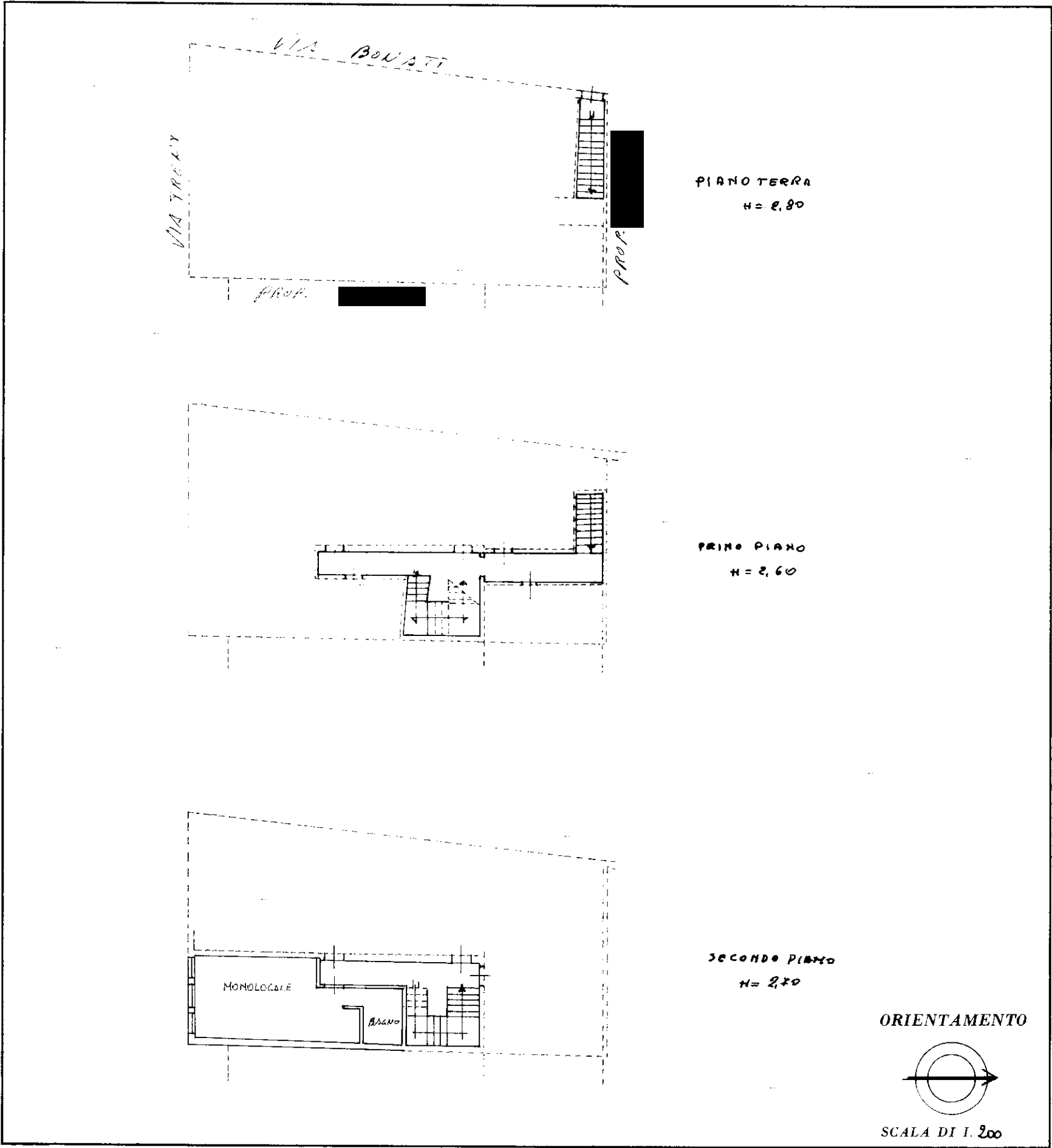
Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROVIGO

Via BONATTI N° 13

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVIGO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

17 FEB. 1987

PROT. N°

11897



19

98

13

11897

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Banca S.p.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **179/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2026 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 002
--

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via ROma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425492967
Fax: 3286993856
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in **Rovigo (RO)**
Via Bonatti n. 13 int. H

Lotto: 002

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: Bilocale sito in Rovigo Via Bonatti n. 13 int. H



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Sezione Urbana RO:

Intestazione: [redacted]

- foglio 19, particella 98, subalterno 14, indirizzo Via Antonio Bonatti, 13, piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,0, superficie 48 mq., rendita € 103,29

Derivante da: denuncia di variazione registrata in data 17/02/1987 al n. 132.6/1987 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 98/7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge.

Confini: A nord-est mappale 399, a sud-est sub 15 corridoio e scale comuni, a sud-ovest vuoto su Via Bonatti, a nord-ovest mappale 95.



Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Rovigo

- foglio 19, particella 98, qualità ente urbano, superficie catastale 155 mq

Confini: A nord-est mappale 399, a sud-est vuoto su Via Trento. a sud-ovest Piazza Duomo e Via Bonatti, a nord-ovest mappale 95.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità: per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato: da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2019 per l'importo di euro 330,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Agenzia Entrate di Rovigo il 02/01/2020 ai nn.3 Serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:

- Fondo patrimoniale a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED]; A rogito di Notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 09/02/2006 ai nn. 62816 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 10/03/2006 ai nn. 2828/1592; La formalità grava "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- domanda giudiziale a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: revoca di atti soggetti a trascrizione; A Rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/12/2018 ai nn. 7410 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14/01/2019 ai nn. 358/277; La formalità riguarda l'immobile in oggetto ed in particolare l'atto di donazione del 09/02/2015 Rep. n. 3280/2552 Notaio Giovanna Morena di Rovigo.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 03/06/2019 ai nn. 511/2019; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 21/09/2023 ai nn. 7719/1024

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Buonconsiglio 3 s.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Unep del Tribunale di Rovigo in data 31/10/2025 ai nn. 3108 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 24/11/2025 ai nn. 10255/7529;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 20,00 mensili salvo conguaglio; le pulizie delle parti comuni sono effettuate dal conduttore dell'int. G per accordo verbale intervenuto con la proprietà.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non conosciuto

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/2 dal 31/12/1977 al 03/06/1985. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 31/12/1977, ai nn. 7995; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 27/01/1978, ai nn. 641/549.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½ in regime di [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per ½ in regime di [REDACTED]
[REDACTED] dal 03/06/1985 al 09/02/2015. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 03/06/1985, ai nn. 37901; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 02/07/1985, ai nn. 4314/3119.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di [REDACTED] dal 09/02/2015 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Giovanna Morena di Rovigo, in data 09/02/2015, ai nn. 3280/2552; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 06/03/2015, ai nn. 1688/1270.

Note: Nell'atto è indicato che quanto in oggetto si intende rispettivamente donato nella sua attuale consistenza, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto, servitù attiva o passiva eventualmente inerente ed in particolare con la comproprietà sull'area coperta e scoperta.

Tale atto risulta annotato dalle seguenti formalità:

- trascrizione di domanda giudiziale in data 07/02/2019 ai nn. 1227/188 in dipendenza di atto amministrativo in data 14.01.2019 n. 277 e n. 276 Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo
- inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. del 24.02.2023 ai nn. 1575/210 in dipendenza di atto giudiziario del 09/12/2022 Rep. n. 983/2022 Tribunale di Rovigo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione portico e ricostruzione fabbricato tra le vie Trento e Bonatti

Presentazione in data 28/05/1965 al n. di prot. 8675

Rilascio in data 14/12/1965 al n. di prot. 8675

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via



Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 31/05/1980 al n. di prot. 6516

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 285

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 13/11/1984 al n. di prot. 13396

Rilascio in data 03/12/1984 al n. di prot. 13396

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento lavori di cui alla C.E. 285 del 20-06-1980

Presentazione in data 05/04/1985 al n. di prot. 4312

Rilascio in data 29/04/1985 al n. di prot. 336

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Sanatoria per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 19/05/1986 al n. di prot. 9597/3023

Rilascio in data 16/05/1992 al n. di prot. 427

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenze nelle dimensioni misurate dei vani che non rientrano nelle tolleranze di Legge.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e smi.

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Pratica di accertamento di conformità, comprese sanzioni e diritti di segreteria, salvo diverso conteggio al momento della presentazione della pratica.: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 28 del 30-04-2025
Zona omogenea:	A Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Bilocale interno H**

Trattasi di un monolocale inserito su un fabbricato in linea ad angolo, composto da due negozi al piano terra,



cinque monolocali al piano primo, da tre monolocali ed un bilocale al piano secondo e terzo, tutti privi di cortile comune.

Il fabbricato, situato nella zona centrale del Comune di Rovigo, in Via Bonatti 13, è stato costruito agli inizi del '900 e ristrutturato nel 1983.

Il bilocale al piano secondo è così disposto: unico grande vano con le funzioni di ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno, letto e bagno.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 155, privo di recinzione, in quanto il fabbricato è sul confine su tutti i lati, con accesso pedonale da Via Bonatti 13.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **46,30**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: periodo degli inizi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 int. H; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non visibile condizioni: discrete
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: calcestruzzo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: Discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete



Rivestimento

ubicazione: **angolo cottura e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica**
condizioni: **discrete****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **assente**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **230V** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non visibile** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e rame** condizioni: **discrete** conformità: **da collaudare e verificare la conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità e collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bilocale al piano secondo	sup reale lorda	46,30	1,00	46,30
		46,30		46,30

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici e del grado delle finiture, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 950,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Rovigo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.



8.3 Valutazione corpi:**Bilocale interno H.**

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 43.985,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bilocale al piano se- condo	46,30	€ 950,00	€ 43.985,00
Stima del corpo			€ 43.985,00
Valore Finale			€ 43.985,00
Valore corpo			€ 43.985,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.985,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.985,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bilocale interno H	Abitazione di tipo economico [A3]	46,30	€ 43.985,00	€ 43.985,00

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%)	€ 6.597,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Detrazione per contratto di affitto -1,75%	€ 769,74

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.617,51
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO DUE € 33.000,00 (trentatremila/00)**Allegati:**

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti 1-2-3;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) lotto 2;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) lotti 1-2-3-4-5-6;
4. documentazione varia (contratto di locazione) lotto 2;
5. documentazione fotografica lotto 2

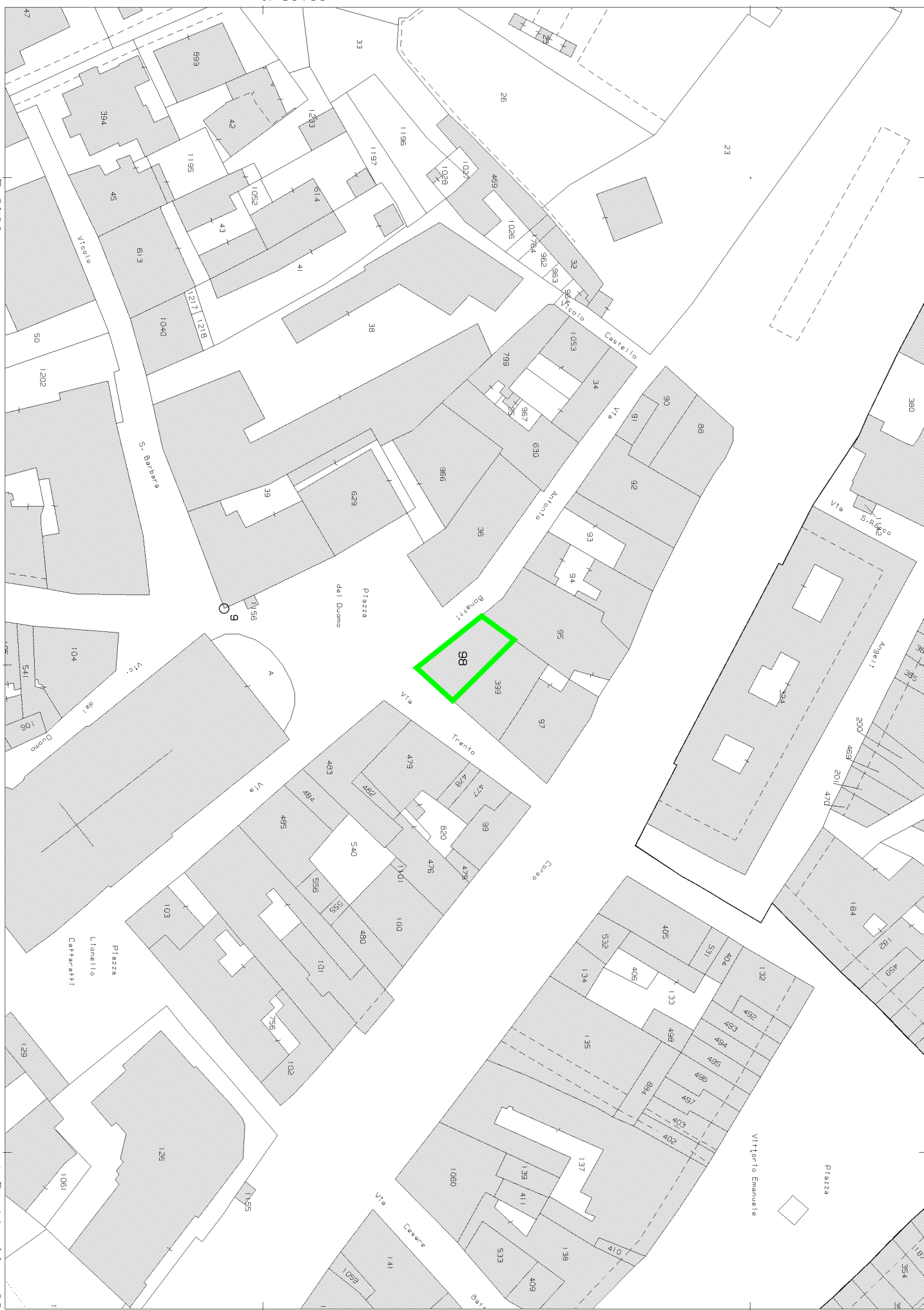
Pontecchio Polesine lì 12-05-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)



E=2700

1 Particella: 98





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

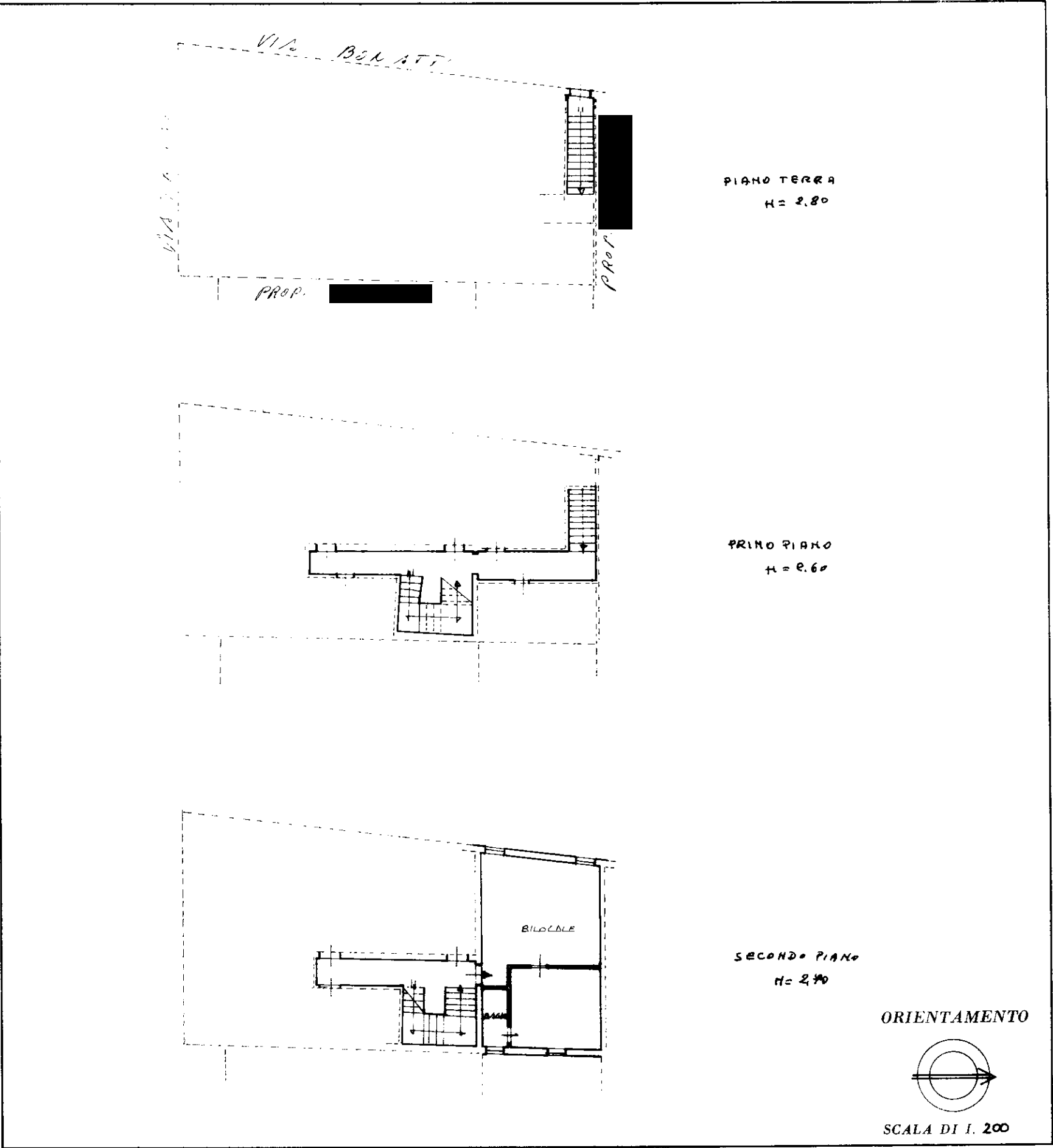
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROVIGO

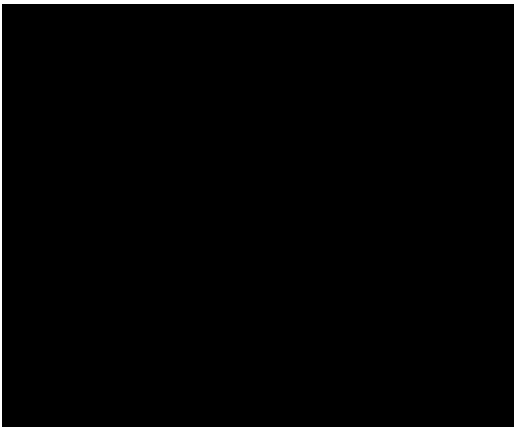
Via BONATTI N° 13

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVIGO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 7 FEB 1987	19 98 14
PROT. N°	11897



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Banca S.p.A.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **179/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2026 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 003

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425492967
Fax: 3286993856
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in **Rovigo (RO)**
Via Bonatti n. 13 int. G

Lotto: 003

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: Monolocale sito in Rovigo Via Bonatti n. 13 int. G



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Sezione Urbana RO:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19, particella 98, subalterno 15, indirizzo Via Antonio Bonatti, 13, piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5, superficie 30 mq., rendita € 77,47

Derivante da: denuncia di variazione registrata in data 17/02/1987 al n. 132.6/1987 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 98/7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge.

Confini: A nord-est corridoio e scale comuni, a sud-est sub 16, a sud-ovest vuoto su Via Bonatti, a nord-ovest sub 14.



Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Rovigo

Intestazione: sezione censuaria Rovigo, foglio 19, particella 98, qualità ente urbano, superficie catastale 155 mq

Confini: A nord-est mappale 399, a sud-est vuoto su Via Trento. a sud-ovest Piazza Duomo e Via Bonatti, a nord-ovest mappale 95.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità:
per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2000 per l'importo di euro 180,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Agenzia Entrate di Rovigo il 02/10/2000 ai nn.3417 Serie 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/10/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:**

- Fondo patrimoniale favore e contro [REDACTED] e [REDACTED], A rogito di Notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 09/02/2006 ai nn. 62816 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 10/03/2006 ai nn. 2828/1592; La formalità grava "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- domanda giudiziale a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: revoca di atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/12/2018 ai nn. 7410 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14/01/2019 ai nn. 358/277; La formalità riguarda l'immobile in oggetto ed in particolare l'atto di donazione del 09/02/2015 Rep. n. 3280/2552 Notaio Giovanna Morena di Rovigo.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 03/06/2019 ai nn. 511/2019; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 21/09/2023 ai nn. 7719/1024

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Buonconsiglio 3 s.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Unep del Tribunale di Rovigo in data 31/10/2025 ai nn. 3108 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 24/11/2025 ai nn. 10255/7529;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il canone di locazione mensile è comprensivo delle spese condominiali; le pulizie delle parti comuni sono effettuate dal conduttore, per accordo verbale intervenuto con la proprietà.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non conosciuto

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

██████████ proprietario per 1/2 ██████████
 ██████████ proprietario per 1/2 dal 31/12/1977 al 03/06/1985. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 31/12/1977, ai nn. 7995; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 27/01/1978, ai nn. 641/549.

Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario per ½ in regime di ██████████
 ██████████ proprietaria per ½ in regime di ██████████
 ██████████ dal 03/06/1985 al 09/02/2015. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 03/06/1985, ai nn. 37901; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 02/07/1985, ai nn. 4314/3119.

Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario per 1/1 in regime di ██████████ dal 09/02/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Giovanna Morena di Rovigo, in data 09/02/2015, ai nn. 3280/2552; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 06/03/2015, ai nn. 1688/1270.

Note: Nell'atto è indicato che quanto in oggetto si intende rispettivamente donato nella sua attuale consistenza, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto, servitù attiva o passiva eventualmente inerente ed in particolare con la comproprietà sull'area coperta e scoperta.

Tale atto risulta annotato dalle seguenti formalità:

- trascrizione di domanda giudiziale in data 07/02/2019 ai nn. 1227/188 in dipendenza di atto amministrativo in data 14.01.2019 n. 277 e n. 276 Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo
- inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. del 24.02.2023 ai nn. 1575/210 in dipendenza di atto giudiziario del 09/12/2022 Rep. n. 983/2022 Tribunale di Rovigo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione portico e ricostruzione fabbricato tra le vie Trento e Bonatti

Presentazione in data 28/05/1965 al n. di prot. 8675

Rilascio in data 14/12/1965 al n. di prot. 8675

Numero pratica: 2

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 31/05/1980 al n. di prot. 6516

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 285

Numero pratica: 3

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia



Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 13/11/1984 al n. di prot. 13396

Rilascio in data 03/12/1984 al n. di prot. 13396

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento lavori di cui alla C.E. 285 del 20-06-1980

Presentazione in data 05/04/1985 al n. di prot. 4312

Rilascio in data 29/04/1985 al n. di prot. 336

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Sanatoria per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 19/05/1986 al n. di prot. 9597/3023

Rilascio in data 16/05/1992 al n. di prot. 427

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi differenze nelle dimensioni misurate dei vani che rientrano nelle tolleranze di legge.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 28 del 30-04-2025
Zona omogenea:	A Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Monolocale interno G**

Trattasi di un monolocale inserito su un fabbricato in linea ad angolo, composto da due negozi al piano terra, cinque monolocali al piano primo, da tre monolocali ed un bilocale al piano secondo e terzo, tutti privi di cortile comune.

Il fabbricato, situato nella zona centrale del Comune di Rovigo, in Via Bonatti 13, è stato costruito agli inizi del '900 e ristrutturato nel 1983.

Il monolocale al piano secondo è così disposto: unico grande vano con le funzioni di ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno-letto e bagno.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 155, privo di recinzione, in quanto il fabbricato è sul confine su tutti i lati, con accesso pedonale da Via Bonatti 13.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]



Superficie complessiva di circa mq **28,18**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: periodo degli inizi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 int. G; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non visibile condizioni: discrete
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: calcestruzzo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro semplice ed alcune con vetrocamera protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: Discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Condizionamento	tipologia: assente
-----------------	---------------------------



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **230V** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non visibile** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e rame** condizioni: **discrete** conformità: **da collaudare e verificare la conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità e collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Monocale al piano secondo	sup reale lorda	28,18	1,00	28,18
		28,18		28,18

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici e del grado delle finiture, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.050,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Rovigo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Monocale interno G.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 29.589,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Monocale al piano secondo	28,18	€ 1.050,00	€ 29.589,00



Stima del corpo	€ 29.589,00
Valore Finale	€ 29.589,00
Valore corpo	€ 29.589,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.589,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.589,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Monolocale in-terno G	Abitazione di tipo economico [A3]	28,18	€ 29.589,00	€ 29.589,00

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%)	€ 4.438,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Detrazione per contratto di affitto -7,17%	€ 2.121,53

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.029,12
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO TRE € 23.000,00 (ventitremila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti 1-2-3;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) lotto 3;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) lotti 1-2-3-4-5-6;
4. documentazione varia (contratto di comodato) lotto 3;
5. documentazione fotografica lotto 3

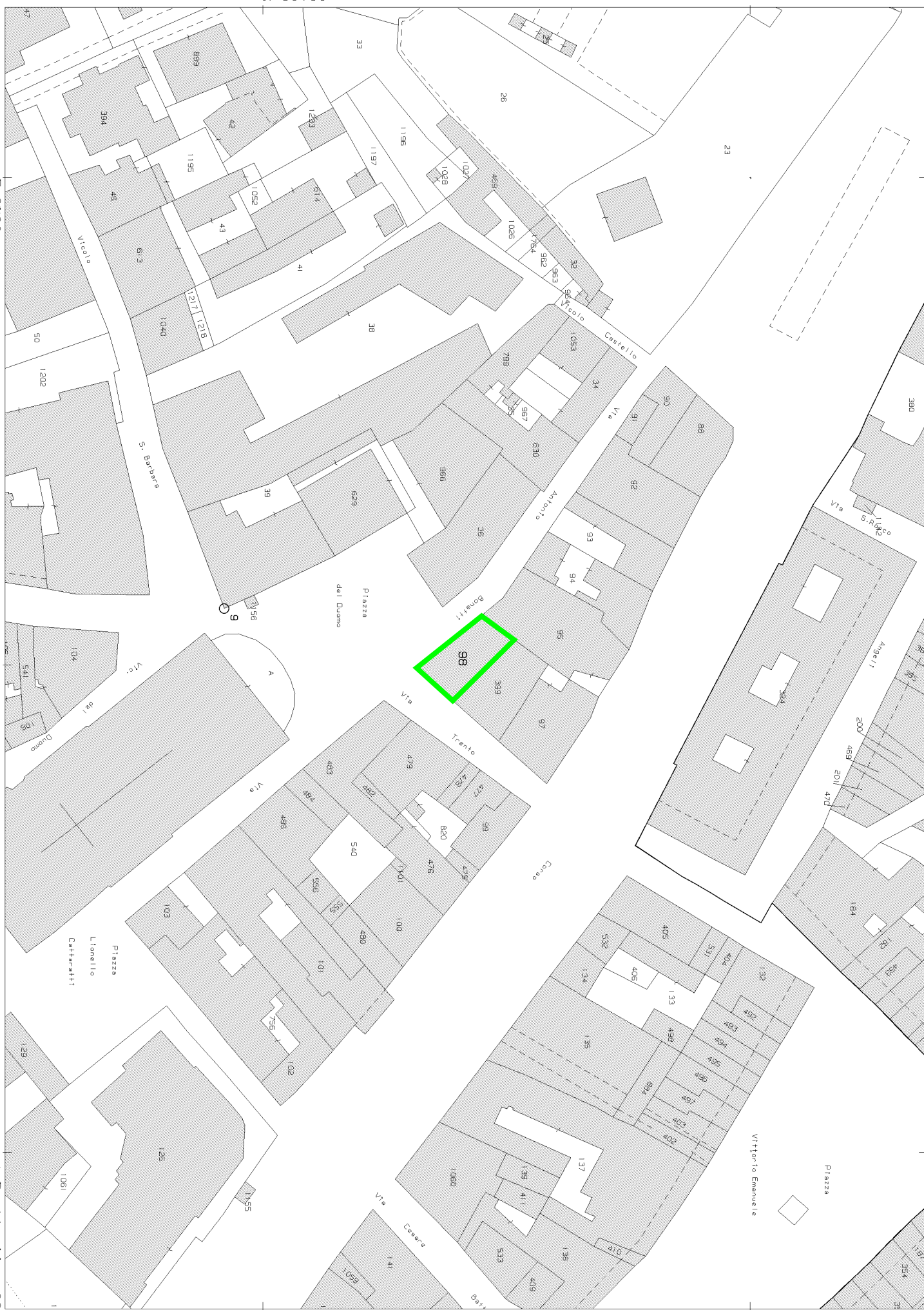
Pontecchio Polesine lì 12-05-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)



E=2700

1 Particella: 98





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

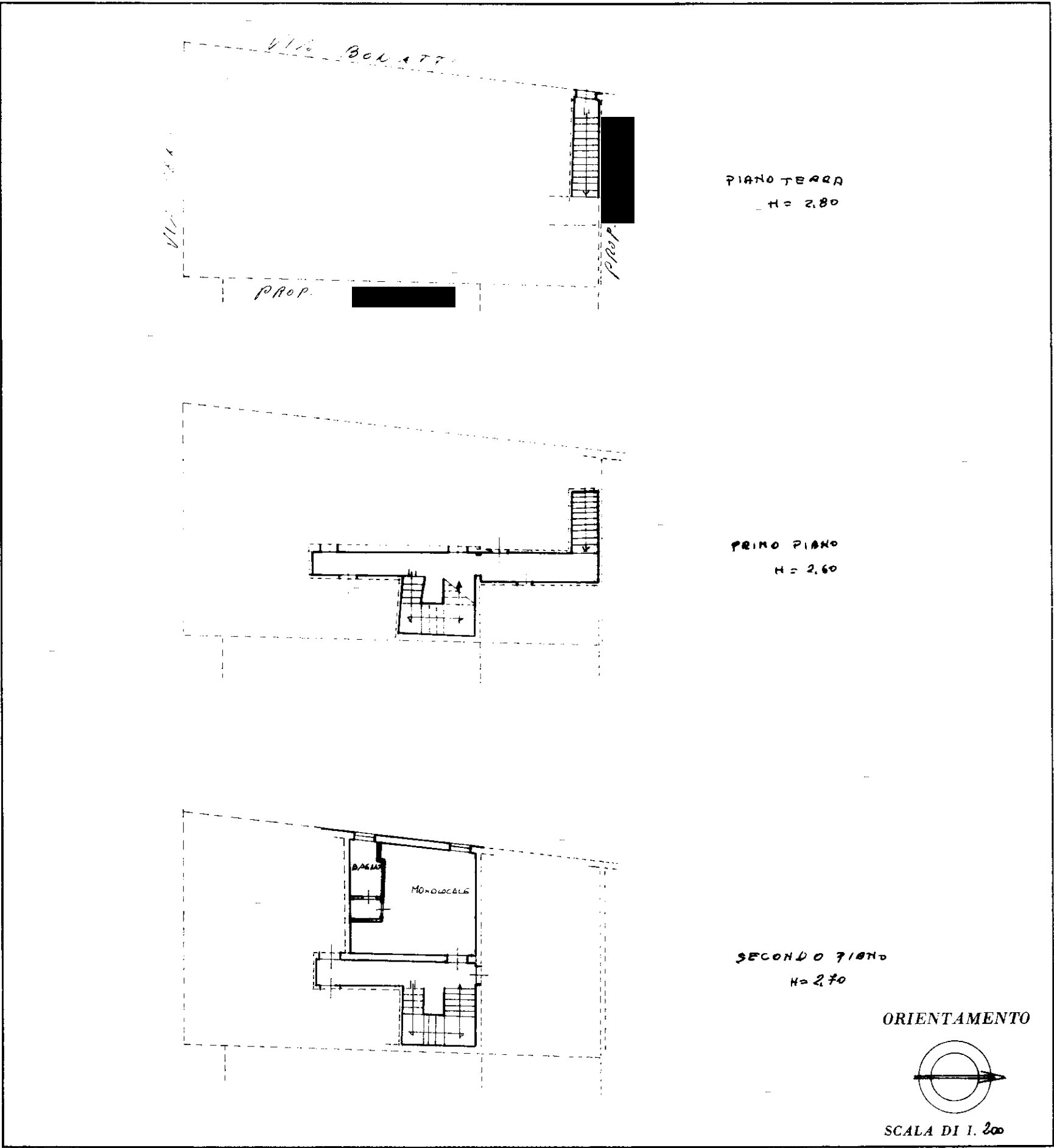
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROVIGO

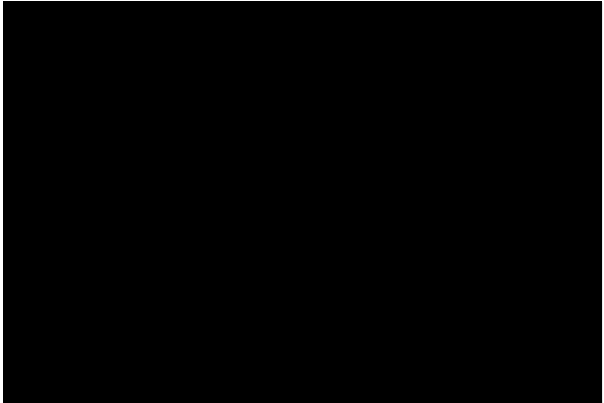
Via BONATTI N° 13

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVIGO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA FEB. 1987 PROT. N°	19 98 15 1894



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Banca S.p.A.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **179/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2026 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 004

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425492967
Fax: 3286993856
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in **Rovigo (RO)**
Via Bonatti n. 13 int. F

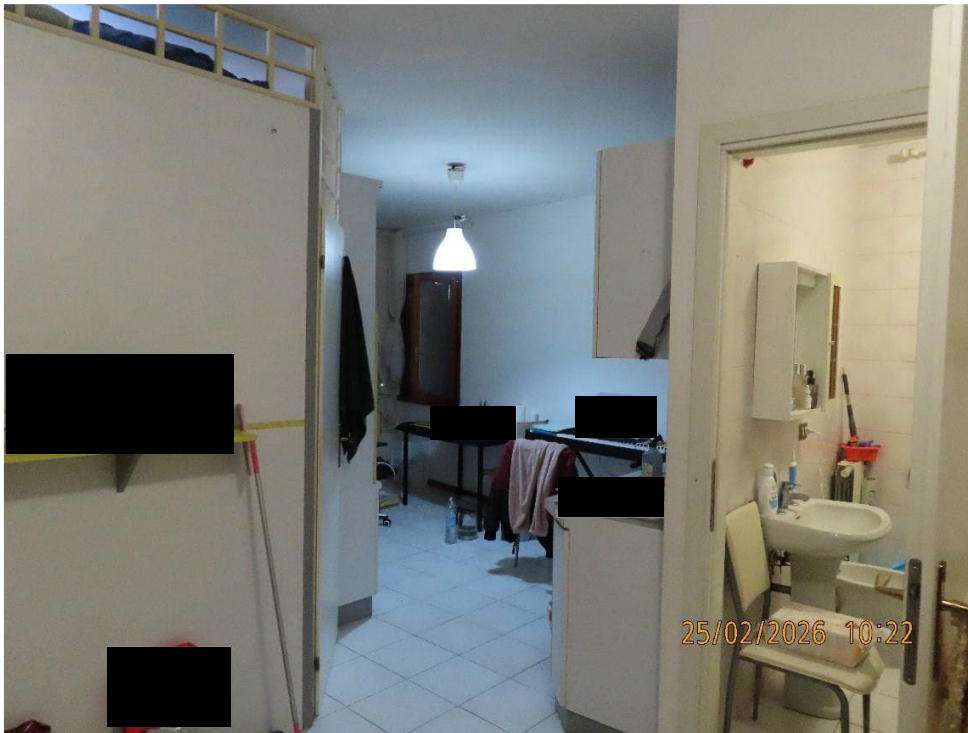
Lotto: 004

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: Monolocale sito in Rovigo Via Bonatti n. 13 int. F



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Sezione Urbana RO

Intestazione: [redacted]

- foglio 19, particella 98, subalterno 16, indirizzo Via Antonio Bonatti, 13, piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5, superficie 41 mq., rendita € 77,47

Derivante da: denuncia di variazione registrata in data 17/02/1987 al n. 132.6/1987 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 98/7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge.

Confini: A nord-est corridoio comune e sub 13, a sud-est vuoto su Via Trento, a sud-ovest vuoto su Via Bonatti e Piazza Duomo, a nord-ovest sub 15.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Rovigo

- foglio 19, particella 98, qualità ente urbano, superficie catastale 155 mq

Confini: A nord-est mappale 399, a sud-est vuoto su Via Trento. a sud-ovest Piazza Duomo e Via Bonatti, a nord-ovest mappale 95.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno del monolocale è stata ricavata una piccola stanza da letto con pareti in legno.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle pareti in legno con ripristino dei luoghi.

Demolizione delle pareti in legno del vano letto con ripristino del monolocale.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 05/10/2025 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Agenzia Entrate di Rovigo il 04/11/2025 ai nn.3963 serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:**

- Fondo patrimoniale a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED]; A rogito di Notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 09/02/2006 ai nn. 62816 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 10/03/2006 ai nn. 2828/1592; La formalità grava "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- domanda giudiziale a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: revoca



di atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/12/2018 ai nn. 7410 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14/01/2019 ai nn. 357/276; La formalità riguarda l'immobile in oggetto ed in particolare l'atto di donazione del 09/02/2015 Rep. n. 3280/2552 Notaio Giovanna Morana di Rovigo.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 03/06/2019 ai nn. 511/2019; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 21/09/2023 ai nn. 7719/1024

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Buonconsiglio 3 s.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Unep del Tribunale di Rovigo in data 31/10/2025 ai nn. 3108 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 24/11/2025 ai nn. 10255/7529;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 20,00 mensili; le pulizie delle parti comuni sono effettuate dal conduttore dell'int. G per accordo verbale intervenuto con la proprietà.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna



Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non conosciuto

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 dal 31/12/1977 al 03/06/1985. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 31/12/1977, ai nn. 7995; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 27/01/1978, ai nn. 641/549.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½ in regime di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni dal 03/06/1985 al 09/02/2015. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 03/06/1985, ai nn. 37901; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 02/07/1985, ai nn. 4314/3119.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 09/02/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Giovanna Morena di Rovigo, in data 09/02/2015, ai nn. 3280/2552; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 06/03/2015, ai nn. 1689/1271.

Note: Nell'atto è indicato che quanto in oggetto si intende rispettivamente donato nella sua attuale consistenza, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto, servitu' attiva o passiva eventualmente inerente ed in particolare con la comproprietà sull'area coperta e scoperta.

Tale atto risulta annotato dalle seguenti formalità:

- trascrizione di domanda giudiziale in data 07/02/2019 ai nn. 1226/187 in dipendenza di atto amministrativo in data 14.01.2019 n. 277 e n. 276 Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo

- inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. del 24.02.2023 ai nn. 1576/211 in dipendenza di atto giudiziario del 09/12/2022 Rep. n. 983/2022 Tribunale di Rovigo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione portico e ricostruzione fabbricato tra le vie Trento e Bonatti

Presentazione in data 28/05/1965 al n. di prot. 8675

Rilascio in data 14/12/1965 al n. di prot. 8675

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: Manutenzione Straordinaria di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 31/05/1980 al n. di prot. 6516

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 285

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 13/11/1984 al n. di prot. 13396

Rilascio in data 03/12/1984 al n. di prot. 13396

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento lavori di cui alla C.E. 285 del 20-06-1980

Presentazione in data 05/04/1985 al n. di prot. 4312

Rilascio in data 29/04/1985 al n. di prot. 336

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Sanatoria per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 19/05/1986 al n. di prot. 9597/3023

Rilascio in data 16/05/1992 al n. di prot. 427

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- all'interno del monolocale è stata ricavata una piccola stanza da letto con pareti in legno;
- lievi differenze nelle dimensioni misurate dei vani;

Regolarizzabili mediante: Demolizione parete in legno già conteggiata nella conformità catastale.

Le differenze delle dimensioni rientrano nelle tolleranze di legge.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 28 del 30-04-2025
Zona omogenea:	A Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Monolocale interno F**

Trattasi di un monolocale inserito su un fabbricato in linea ad angolo, composto da due negozi al piano terra, cinque monolocali al piano primo, da tre monolocali ed un bilocale al piano secondo e terzo, tutti privi di cortile comune.

Il fabbricato, situato nella zona centrale del Comune di Rovigo in Via Bonatti 13, è stato costruito agli inizi del



'900 e ristrutturato nel 1983.

Il monolocale al piano secondo è così disposto: unico grande vano con le funzioni di ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno, letto e bagno.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 155, privo di recinzione, in quanto il fabbricato è sul confine su tutti i lati, con accesso pedonale da Via Bonatti 13.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **40,15**

È posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: periodo degli inizi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 int. F; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non visibile condizioni: discrete
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: calcestruzzo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro semplice ed alcune con vetrocamera protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: Discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipánico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e bagno materiale: piastrelle in ceramica



condizioni: **discrete****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **assente**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **230V** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non visibile** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e rame** condizioni: **discrete** conformità: **da collaudare e verificare la conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità e collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Monolocale al piano secondo	sup reale lorda	40,15	1,00	40,15
		40,15		40,15

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici e del grado delle finiture, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.050,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Rovigo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Monolocale interno F.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 42.157,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monolocale al piano se- condo	40,15	€ 1.050,00	€ 42.157,50
Stima del corpo			€ 42.157,50
Valore Finale			€ 42.157,50
Valore corpo			€ 42.157,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.157,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.157,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Monolocale in- terno F	Abitazione di tipo economico [A3]	40,15	€ 42.157,50	€ 42.157,50

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%)	€ 6.323,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Detrazione per contratto di affitto -7,17%	€ 3.022,69

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.811,19
--	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO QUATTRO € 32.000,00 (trentaduemila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti 3-4-5;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) lotto 4;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) lotti 1-2-3-4-5-6;
4. documentazione varia (contratto di comodato) lotto 4;
5. documentazione fotografica lotto 4.

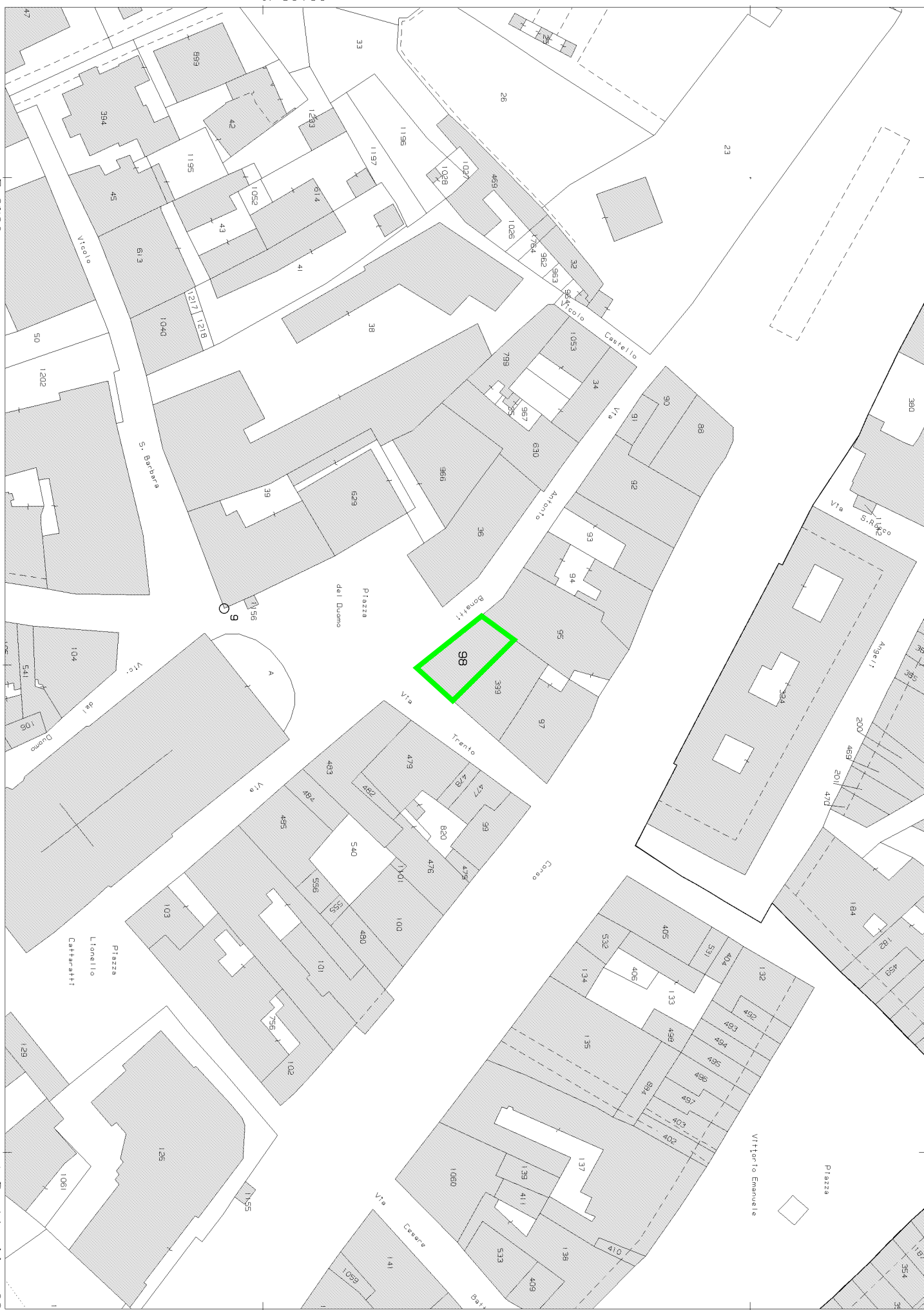
Pontecchio Polesine lì 12-05-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)



$$E=2700$$

1 Particella: 98



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

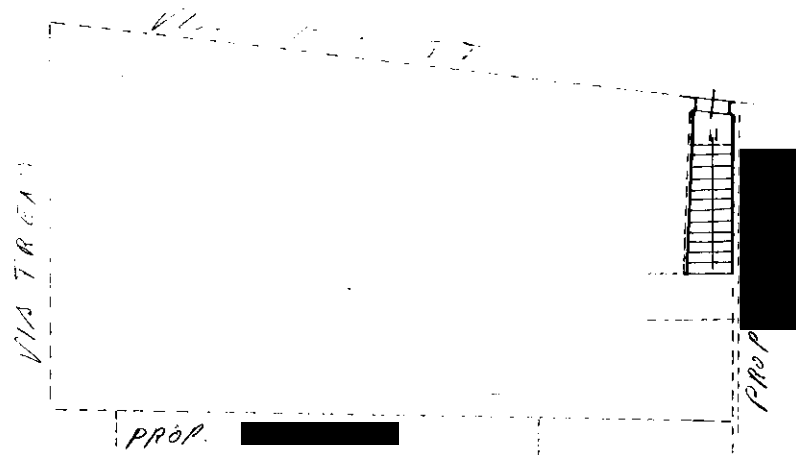
Live
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

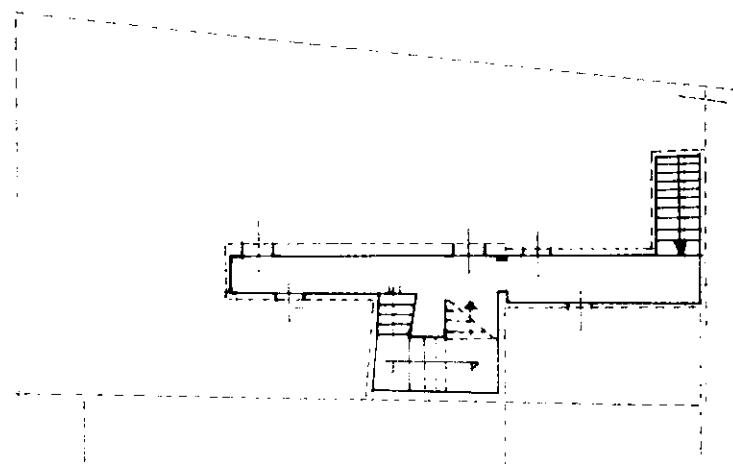
BONATTI N° 13

Ditta

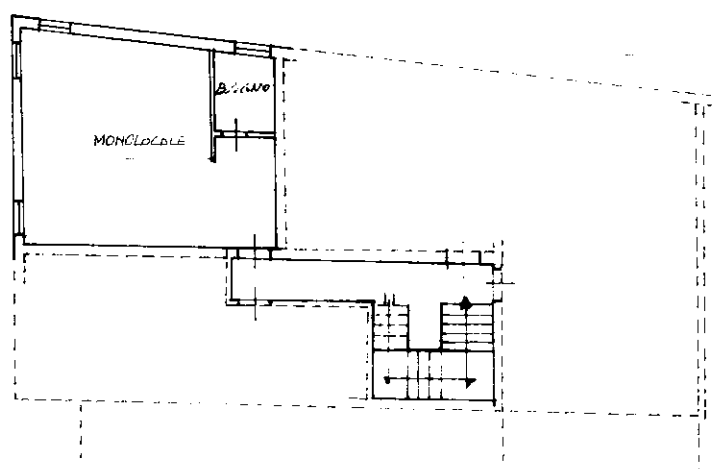
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVIGO



PIANO TERRO
...H = 2,80

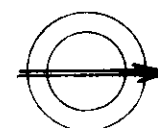


PRIMO PIANO
N. 2, 60



SECONDO PIANO
H = 2,70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PROT. N^o

19
98
16

11394

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Banca S.p.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **179/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2026 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 005
--

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425492967
Fax: 3286993856
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in **Rovigo (RO)**
Via Bonatti n. 13 int. D

Lotto: 005

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: Bilocale sito in Rovigo Via Bonatti n. 13 int. D



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Sezione Urbana RO:

Intestazione: [redacted]

- foglio 19, particella 98, subalterno 18, indirizzo Via Antonio Bonatti, 13, piano 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 2, superficie 41 mq., rendita € 103,29

Derivante da: denuncia di variazione registrata in data 17/02/1987 al n. 132.6/1987 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 98/7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge.

Confini: A nord-est mappale 399, a sud-est corridoio e scale comuni e sub 19, a sud-ovest vuoto su Via Bonatti, a nord-ovest mappale 95.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Rovigo

- foglio 19, particella 98, qualità ente urbano, superficie catastale 155 mq

Confini: A nord-est mappale 399, a sud-est vuoto su Via Trento. a sud-ovest Piazza Duomo e Via Bonatti, a nord-ovest mappale 95.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità: per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 12/10/2023 per l'importo di **€ 280,00** con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Agenzia Entrate di Rovigo il 12/10/2023 ai nn.3443 serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:**

- Fondo patrimoniale a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED]; A rogito di Notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 09/02/2006 ai nn. 62816 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 10/03/2006 ai nn. 2828/1592; La formalità grava "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- domanda giudiziale a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: revoca di atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/12/2018 ai nn. 7410 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14/01/2019 ai nn. 357/276; La formalità riguarda l'immobile in oggetto ed in particolare l'atto di donazione del 09/02/2015 Rep. n. 3280/2552 Notaio Giovanna Morena di Rovigo.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 03/06/2019 ai nn. 511/2019; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 21/09/2023 ai nn. 7719/1024

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Buonconsiglio 3 s.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Unep del Tribunale di Rovigo in data 31/10/2025 ai nn. 3108 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 24/11/2025 ai nn. 10255/7529;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 30,00 mensili salvo conguaglio, le pulizie delle parti comuni sono effettuate dal conduttore dell'int. G per accordo verbale intervenuto con la proprietà.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non conosciuto
 Note Indice di prestazione energetica: Non conosciuto
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti
 Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/2 dal 31/12/1977 al 03/06/1985. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 31/12/1977, ai nn. 7995; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 27/01/1978, ai nn. 641/549.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per ½ in regime di [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di [REDACTED]
 [REDACTED] dal 03/06/1985 al 09/02/2015. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 03/06/1985, ai nn. 37901; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 02/07/1985, ai nn. 4314/3119.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di [REDACTED] dal 09/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Giovanna Morena di Rovigo, in data 09/02/2015, ai nn. 3280/2552; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 06/03/2015, ai nn. 1689/1271.
 Note: Nell'atto è indicato che quanto in oggetto si intende rispettivamente donato nella sua attuale consistenza, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto, servitu' attiva o passiva eventualmente inerente ed in particolare con la comproprietà sull'area coperta e scoperta.

Tale atto risulta annotato dalle seguenti formalità:

- trascrizione di domanda giudiziale in data 07/02/2019 ai nn. 1226/187 in dipendenza di atto amministrativo in data 14.01.2019 n. 277 e n. 276 Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo
- inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. del 24.02.2023 ai nn. 1576/211 in dipendenza di atto giudiziario del 09/12/2022 Rep. n. 983/2022 Tribunale di Rovigo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione portico e ricostruzione fabbricato tra le vie Trento e Bonatti

Presentazione in data 28/05/1965 al n. di prot. 8675

Rilascio in data 14/12/1965 al n. di prot. 8675

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 31/05/1980 al n. di prot. 6516

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 285

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 13/11/1984 al n. di prot. 13396

Rilascio in data 03/12/1984 al n. di prot. 13396

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento lavori di cui alla C.E. 285 del 20-06-1980

Presentazione in data 05/04/1985 al n. di prot. 4312

Rilascio in data 29/04/1985 al n. di prot. 336

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Sanatoria per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 19/05/1986 al n. di prot. 9597/3023

Rilascio in data 16/05/1992 al n. di prot. 427

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenze nelle dimensioni misurate dei vani che non rientrano nelle tolleranze di legge.

Regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità, comprese sanzioni e diritti di segreteria, salvo diverso conteggio eseguito al momento della presentazione della pratica.: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 28 del 30-04-2025
Zona omogenea:	A Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate



Descrizione: di cui al punto **Bilocale interno D**

Trattasi di un monolocale inserito su un fabbricato in linea ad angolo, composto da due negozi al piano terra, cinque monolocali al piano primo, da tre monolocali ed un bilocale al piano secondo e terzo, tutti privi di cortile comune.

Il fabbricato, situato nella zona centrale del Comune di Rovigo in Via Bonatti 13, è stato costruito agli inizi del '900 e ristrutturato nel 1983.

Il monolocale al terzo piano è così disposto: unico grande vano con le funzioni di ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno, letto e bagno.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 155, privo di recinzione, in quanto il fabbricato è sul confine su tutti i lati, con accesso pedonale da Via Bonatti 13.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **40,71**

E' posto al piano: **3**

L'edificio è stato costruito nel: periodo degli inizi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1983**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **13 int. D**; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. **2,70**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: non visibile condizioni: discrete
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: calcestruzzo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ed alcune a soffitto materiale: legno con vetro semplice ed alcune con vetrocamera protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: Discrete



Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: sufficienti conformità: da verificare il funzionamento e collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità: non visibile condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e rame condizioni: discrete conformità: da collaudare e verificare la conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: da verificare la conformità e collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bilocale al terzo piano	sup reale lorda	40,71	1,00	40,71
		40,71		40,71

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici e del grado delle



finiture, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 900,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Rovigo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Bilocale interno D.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 36.639,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bilocale al terzo piano	40,71	€ 900,00	€ 36.639,00
Stima del corpo			€ 36.639,00
Valore Finale			€ 36.639,00
Valore corpo			€ 36.639,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.639,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.639,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bilocale interno D	Abitazione di tipo economico [A3]	40,71	€ 36.639,00	€ 36.639,00

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%)	€ 5.495,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Detrazione per contratto di affitto -1,00%	€ 366,39

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.776,76
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO CINQUE € 27.000,00 (ventisettemila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti 3-4-5;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) lotto 5;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) lotti 1-2-3-4-5-6;
4. documentazione varia (contratto di comodato) lotto 5;
5. documentazione fotografica lotto 5.

Pontecchio Polesine lì 12-05-2026

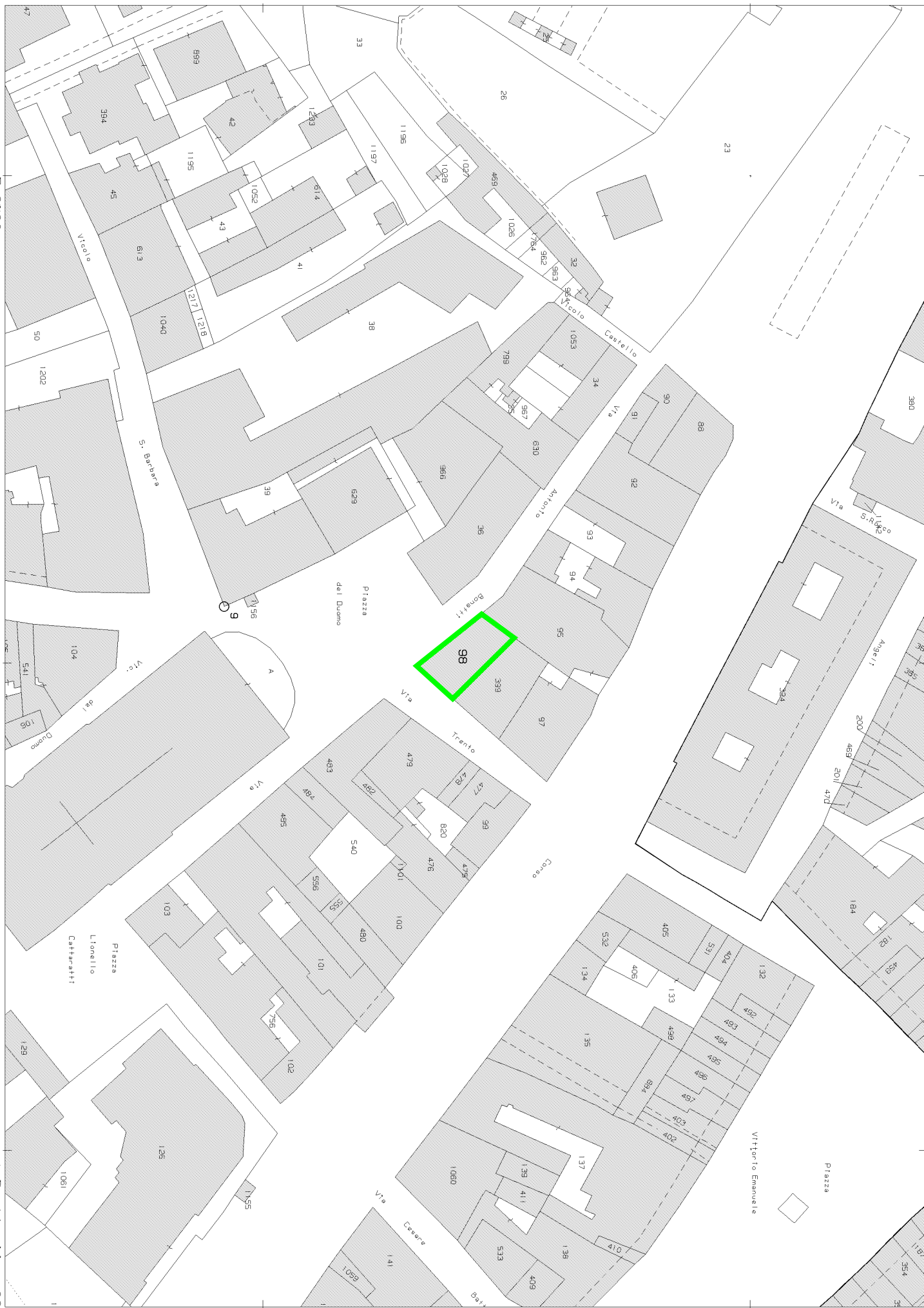
L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)



N=59700

E=2700

1 Particella: 98





DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Life
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Via BONATTI N° 13

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVIGO



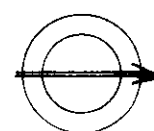
DAT 4
PROT. N°



19
98
18

11897

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Banca S.p.A.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **179/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2026 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 006

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425492967
Fax: 3286993856
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in **Rovigo (RO)**
Via Bonatti n. 13 int. C

Lotto: 006

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: Monolocale sito in Rovigo Via Bonatti n. 13 int. C



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Sezione Urbana RO:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 19, particella 98, subalterno 19, indirizzo Via Antonio Bonatti, 13, piano 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5, superficie 36 mq., rendita € 77,47

Derivante da: denuncia di variazione registrata in data 17/02/1987 al n. 132.6/1987 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 98/7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge.

Confini: A nord-est sub 18 e corridoio con scale comuni, a sud-est sub 20, a sud-ovest vuoto su Via Bonatti e Piazza Duomo, a nord-ovest sub 18.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Rovigo

- foglio 19, particella 98, qualità ente urbano, superficie catastale 155 mq

Confini: A nord-est mappale 399, a sud-est vuoto su Via Trento. a sud-ovest Piazza Duomo e Via Bonatti, a nord-ovest mappale 95.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità, per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Fondo patrimoniale a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED]; A rogito di Notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 09/02/2006 ai nn. 62816 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 10/03/2006 ai nn. 2828/1592; La formalità grava "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- domanda giudiziale a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: revoca di atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/12/2018 ai nn. 7410 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14/01/2019 ai nn. 357/276; La formalità riguarda l'immobile in oggetto ed in particolare l'atto di donazione del 09/02/2015 Rep. n. 3280/2552 Notaio Giovanna Morana di Rovigo.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 03/06/2019 ai nn. 511/2019; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 21/09/2023 ai nn. 7719/1024

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Buonconsiglio 3 s.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Unep del Tribunale di Rovigo in data 31/10/2025 ai nn. 3108 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 24/11/2025 ai nn. 10255/7529;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 dal 31/12/1977 al 03/06/1985. In forza di atto di



compravendita - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 31/12/1977, ai nn. 7995; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 27/01/1978, ai nn. 641/549.

Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario per ½ in regime di ██████████
 ██████████ proprietaria per ½ in regime di ██████████
 ██████████ dal 03/06/1985 al 09/02/2015. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 03/06/1985, ai nn. 37901; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 02/07/1985, ai nn. 4314/3119.

Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario per 1/1 in regime di ██████████ dal 09/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Giovanna Morena di Rovigo, in data 09/02/2015, ai nn. 3280/2552; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 06/03/2015, ai nn. 1689/1271.

Note: Nell'atto è indicato che quanto in oggetto si intende rispettivamente donato nella sua attuale consistenza, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto, servitù attiva o passiva eventualmente inerente ed in particolare con la comproprietà sull'area coperta e scoperta.

Tale atto risulta annotato dalle seguenti formalità:

- trascrizione di domanda giudiziale in data 07/02/2019 ai nn. 1226/187 in dipendenza di atto amministrativo in data 14.01.2019 n. 277 e n. 276 Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Rovigo
- inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. del 24.02.2023 ai nn. 1576/211 in dipendenza di atto giudiziario del 09/12/2022 Rep. n. 983/2022 Tribunale di Rovigo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione portico e ricostruzione fabbricato tra le vie Trento e Bonatti

Presentazione in data 28/05/1965 al n. di prot. 8675

Rilascio in data 14/12/1965 al n. di prot. 8675

Numero pratica: 2

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 31/05/1980 al n. di prot. 6516

Rilascio in data 20/06/1980 al n. di prot. 285

Numero pratica: 3

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE ORDINARIA di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 13/11/1984 al n. di prot. 13396

Rilascio in data 03/12/1984 al n. di prot. 13396

Numero pratica: 4

Intestazione: ██████████



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento lavori di cui alla C.E. 285 del 20-06-1980

Presentazione in data 05/04/1985 al n. di prot. 4312

Rilascio in data 29/04/1985 al n. di prot. 336

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Sanatoria per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione e uffici sito nell'angolo di Via Trento e Via Bonatti.

Presentazione in data 19/05/1986 al n. di prot. 9597/3023

Rilascio in data 16/05/1992 al n. di prot. 427

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenze nelle dimensioni misurate dei vani che non rientrano nelle tolleranze di legge.

Regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità, comprese sanzioni e diritti di segreteria, salvo diverso conteggio eseguito al momento della presentazione della pratica.: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 28 del 30-04-2025
Zona omogenea:	A Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Monocale interno C**

Trattasi di un monocale inserito su un fabbricato in linea ad angolo, composto da due negozi al piano terra, cinque monocali al piano primo, da tre monocali ed un bilocale al piano secondo e terzo, tutti privi di cortile comune. Il fabbricato, situato nella zona centrale del Comune di Rovigo, in Via Bonatti 13, è stato costruito agli inizi del '900 e ristrutturato nel 1983.

Il fabbricato, situato nella zona centrale del Comune di Rovigo, in Via Bonatti 13, è stato costruito agli inizi del '900 e ristrutturato nel 1983.

Il monocale al terzo piano è così disposto: unico grande vano con le funzioni di ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno-letto e bagno.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 155, privo di recinzione, in quanto il fabbricato è sul confine su tutti i lati, con accesso pedonale da Via Bonatti 13.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **35,56**

E' posto al piano: 3



L'edificio è stato costruito nel: periodo degli inizi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 int. C; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non visibile condizioni: discrete
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: calcestruzzo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ed alcune a soffitto materiale: legno con vetro semplice ed alcune con vetrocamera protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: Discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: sufficienti conformità: da verificare il funzionamento e collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non visibile** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e rame** condizioni: **discrete** conformità: **da collaudare e verificare la conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità e collaudare**

Tirico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Monolocale al terzo piano	sup reale lorda	35,56	1,00	35,56
		35,56		35,56

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 950,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Rovigo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Monolocale interno C.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 33.782,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Monolocale al terzo piano	35,56	€ 950,00	€ 33.782,00
Stima del corpo			€ 33.782,00
Valore Finale			€ 33.782,00
Valore corpo			€ 33.782,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 33.782,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.782,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Monolocale in-terno C	Abitazione di tipo economico [A3]	35,56	€ 33.782,00	€ 33.782,00

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%)	€ 5.067,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.714,70
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO SEI € 25.000,00 (venticinquemila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti 3-4-5;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) lotto 6;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) lotti 1-2-3-4-5-6;
4. documentazione fotografica lotto 6.

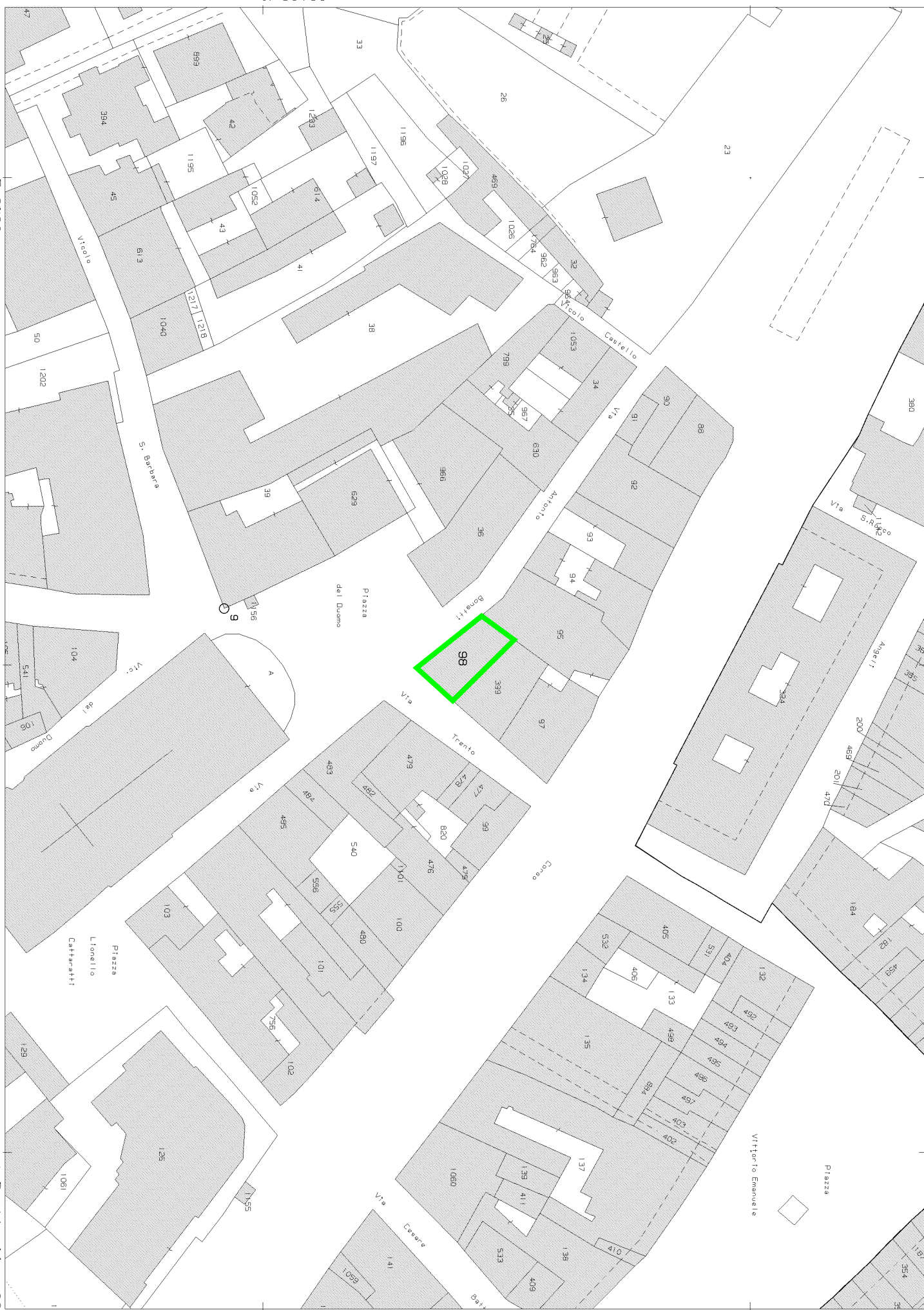
Pontecchio Polesine lì 12-05-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)



E=2700

1 Particella: 98



**MINISTERO DELLE FINANZE**

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

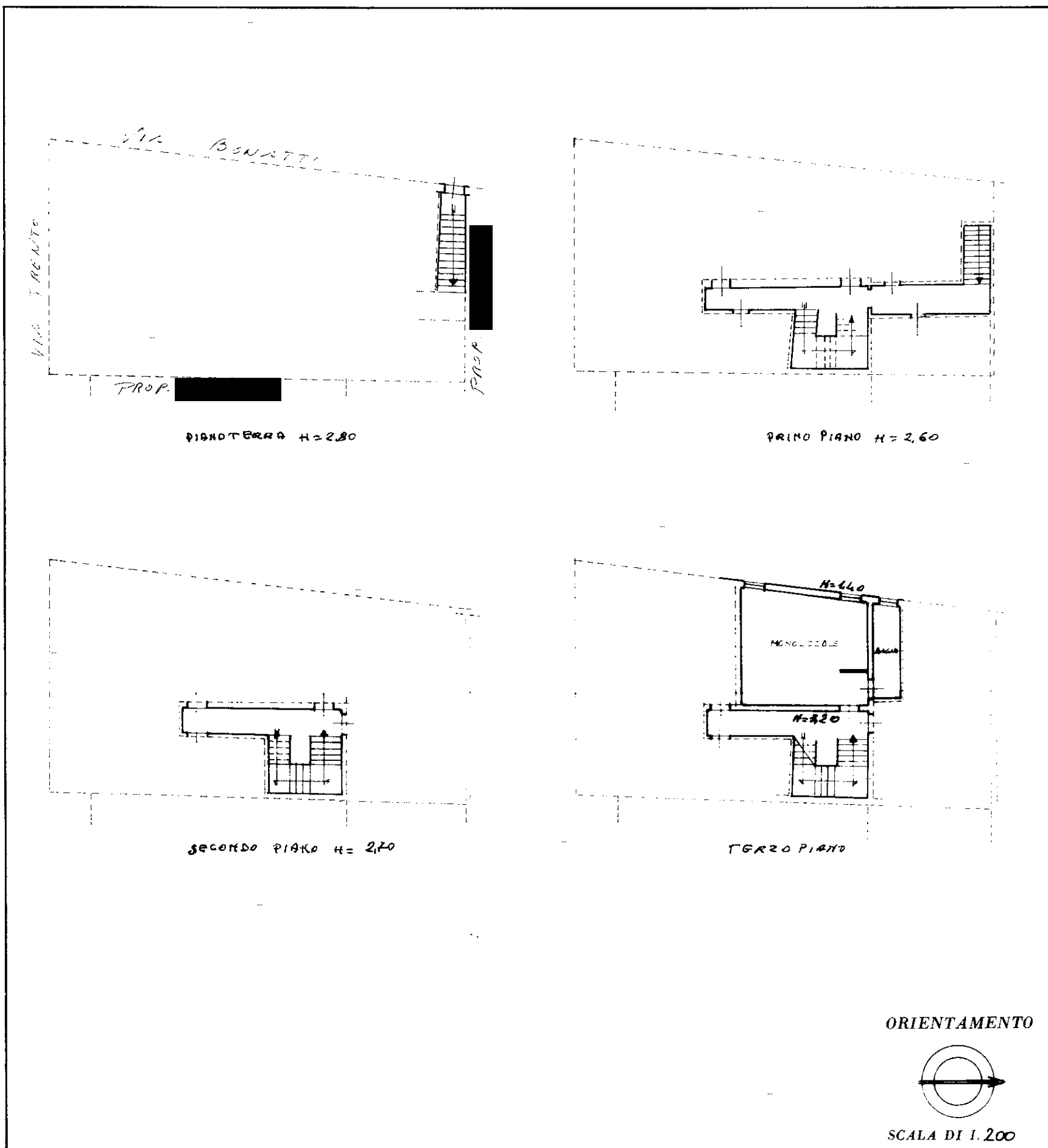
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ROVIGO**

Via BONATTI N° 13

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROVIGO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DAT.4

17 FEB 1987

PROT. N^o

32/87

19

98

19

11897