

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

CONTRO :

N° Gen. Rep. 167/2025

Data udienza ex art. 569 c.p.c.

12 Giugno 2026 ore 11:15

Giudice : Dott.ssa MARCADELLA ROSSANA

Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - ROVIGO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Aggiornata al 22 Giugno 2026

Esperto alla stima: Codice fiscale: Partita IVA: Sudio in : Telefono e fax: Mobile: Email: Pec:	Geom. FERRARI CATERINA FRR CRN 65L56 D5480 01036570297 Via Roma 183 - 45034 Canaro (RO) 0425 1540203 334 6401297 caterinaferrari65@gmail.com caterina.ferrari@geopec.it
ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI & G.L. DI ROVIGO:	N° 1299
ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI :  TEGOVA The European Group of Valuers' Associations	N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15
CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)  	Reg. N° 0216_VI

LOTTO UNICO

INDICE SINTETICO

BENI IN

Via Santa Lucia, n. 5 - Ponso (PD) 35040

L'elaborato peritale viene aggiornato al punto 4.2.1 per iscrizione della rinnovazione dell'ipoteca e per la condizione di "Immobile Libero" in quanto gli esecutati hanno spostato la loro residenza, come dichiarato all'udienza del 12.06.2026. Fermo tutto il resto.

1.	Categoria: edificio di tipo civile - costruito per esigenze artigianali e abitative
----	--

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posto in un edificio condominiale sviluppato su 3 piani, di cui uno interrato e due fuori terra, con ampia area condominiale ove trovano ubicazione 4 posti auto. L'edificio è così composto: Piano interrato 4 locali ad uso cantina ed uno condominiale; Piano terra e piano primo 2 appartamenti ciascuno e terrazza condominiale al piano secondo, complessivamente l'immobile si trova in buono stato di conservazione con un'ampia corte piantumata e ben tenuta L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è l'appartamento ad uso residenziale posto al 1° piano con cantina al piano interrato, di ampia metratura, disposto su due livelli. Al 1° livello trovano ubicazione l'ampio ingresso con accesso al terrazzo e la zona pranzo/soggiorno; al 2° livello al quale si accede dalla zona pranzo/soggiorno con la scala di pochi gradini, trovano ubicazione l'ampia cucina, il disimpegno della zona notte, un ripostiglio, il bagno padronale e le due ampie camere da letto una delle quali dotata di servizio igienico e poggiolo. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione, ma necessita di opere di straordinaria manutenzione all'impianto termico e idro-sanitario con la sostituzione del generatore di calore, all'impianto elettrico e ai serramenti.

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di PonsoIntestazione

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	4	466	6	-	A/2	1	5,5	€ 383,47

Indirizzo: Via Santa Lucia, n. 5 - Piano S1-1

Planimetria Catastale: prot. 25688 del 08/06/2000

Elaborato Planimetrico: l'elaborato planimetrico aggiornato non è presente in atti

Deriva:) dal mappale 466 sub 3 per variazione divisione ristrutturazione del 08/06/2000 pratica n. 2568

Confini:) Nord: Particella 466 sub 1

Est: Particella 466 sub 7

Sud : Particella 466 sub 1

Ovest: Particella 466 sub 1

PARTITA A

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	4	466	1	-	b.c.n.c.	-	-	-

Indirizzo: Via Santa Lucia, n. 5 - Piano S1-T 1-2

Annotazione:) cortile, ingresso, c.t.

Elaborato Planimetrico: l'elaborato planimetrico aggiornato non è presente in atti

Confini:) Nord: Particella 464

Est: Particella 467 (via Santa Lucia)

Sud : Particella 467 (via Santa Lucia)

Ovest: Particella 465

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di PonsoIntestazione**PARTITA 1**

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
-	4	466	-	Ente Urb.	-	1240	-	-

Deriva:) dal mappale 466 sem. arb. per tipo mappale 60028 del 12/05/1997, che deriva dal mappale 157 per

frazionamento n. 146 del 16/02/1979

Confini:)

Nord: Particella 464

Est: Particella 467 (via Santa Lucia)

Sud : Particella 467 (via Santa Lucia)

Ovest: Particella 465

2. Stato di possesso

Libero

Gli esecutati hanno spostato la residenza come dichiarato all'udienza del 12/06/2026, tuttavia nel locale cucina è presente il mobilio e nel ripostiglio è presente un armadio a ponte

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione residenziale, presenta una rampa di accesso che collega il piano terra alla corte; la scala interna, a chiocciola, mette in comunicazione piano interrato, terra, primo e secondo, priva di sistema di sollevamento automatico per persone con ridotta capacità motoria. Il grado richiesto dalla normativa vigente, in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche, consta nella visitabilità ed accessibilità alle parti comuni, dalla strada pubblica all'ingresso, e l'accessibilità e visitabilità dell'unità immobiliare. Tale adempimento dovrà essere assolto al momento della realizzazione di un intervento di ristrutturazione dell'unità immobiliare.

4. Creditori iscritti**5. Comproprietari**

nessuno

6. Continuità nelle trascrizioni

SI

7. Prezzo

Stato Libero: € 72.000,00

LOTTO UNICO

BENI IN

Via Santa Lucia, n. 5 - Ponso (PD) 35040

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo?

SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Ponso

Intestazione

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	4	466	6		A/2			€ 383,47

Indirizzo: Via Santa Lucia, n. 5 - Piano S1-1

Planimetria Catastale: prot. 25688 del 08/06/2000

Elaborato Planimetrico: l'elaborato planimetrico aggiornato non è presente in atti

Confini:) Nord: Particella 466 sub 1

Est: Particella 466 sub 7

Sud : Particella 466 sub 1

Ovest: Particella 466 sub 1

Intestazione

PARTITA A

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
-	4	466	1	-	b.c.n.c.	-	-	-

Indirizzo: Via Santa Lucia, n. 5 - Piano S1-T 1-2

Annotazione:) cortile, ingresso, c.t.

Elaborato Planimetrico: l'elaborato planimetrico aggiornato non è presente in atti

Confini:) Nord: Particella 464

Est: Particella 467 (via Santa Lucia)

Sud : Particella 467 (via Santa Lucia)

Ovest: Particella 465

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Ponso

Intestazione

PARTITA 1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	4	466	-	Ente Urb.	-	1240	-	-

Deriva:) dal mappale 466 sem. arb. per tipo mappale 60028 del 12/05/1997, che deriva dal mappale 157 per frazionamento n. 146 del 16/02/1979

Confini:) Nord: Particella 464

Est: Particella 467 (via Santa Lucia)

Sud : Particella 467 (via Santa Lucia)

Ovest: Particella 465

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti, e in corso di validità, si rilevano le seguenti difformità:

nell'ingresso è stato parzialmente rialzato il pavimento a formare due livelli, uno da 17 cm e l'altro da 34 cm circa, e sono state costruite delle fioriere in muratura; l'accesso al disimpegno rialzato è stato chiuso con cartongesso formando un ripostiglio con accesso dal disimpegno zona notte, il quale è diventato accessibile dalla cucina per l'apertura di una porta; per l'accesso al poggiolo posto sul retro dell'appartamento è stata

LOTTO UNICO

realizzata una porta finestra nella camera da letto e relativa scala per sopperire al dislivello tra i due pavimenti; la ringhiera est del poggiolo non è inclinata bensì perpendicolare alla parete della camera.

Regolarizzabili mediante:

Variazione Docfa per aggiornamento della planimetria catastale per

ONERI:

B1 . ELABORATO PLANIMETRICO				
1. Rilievo fino a 5 unità immobiliari (o b.c.n.c)		€		140,00
2. Rappresentazione grafica fino a 5 u.i.u. o b.c.n.c.		€		100,00
	somma	€		240,00
B2 . PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI				
1. Attività istruttorie complementari		€		52,00
2. Rilievo sopralluogo singla u.i.u:				
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale				
N°	1	€	270,00	€ 270,00
1) per ogni mq.100 (o frazione) di sup. oltre i mq. 100				
N°	1	€	30,00	€ 30,00
3. Predisposizione palnimetria per singola u.i.u.				
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale				
N°	1	€	100,00	€ 100,00
1) per ogni mq.100 (o frazione) di sup. oltre i mq. 100				
N°	1	€	30,00	€ 30,00
	somma	€		482,00
B3 . CLASSAMENTO E ATTIVITA' ESTIMALI				
1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - Cadauna				
N°	1	€	120,00	€ 120,00
	somma	€		120,00
B4 . COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)				
1. Per la prima u.i.u. (o b.c.n.c.)				
N°	1	€	120,00	€ 120,00
	somma	€		120,00
B6 . SANZIONI E DIRITTI CATASTALI				
1. Sanzione per denuncia di variazione oltre i gg. data fine lavori		€		1.032,00
2. Diritti catastali				
a) U.i.u. dei gruppi A,B, C				
N°	1	€	70,00	€ 70,00
	TOTALE ONERI	€		2.064,00

Nota:)
Gli importi sopra riportati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire l'aggiornamento catastale, i diritti catastali potrebbero essere modificate e la sanzione diversamente applicata

Per quanto sopra

Non si dichiara

la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)		
<u>Caratteristiche :</u>	della zona	Residenziale
	delle zone limitrofe	Residenziale
<u>Area urbanistica:</u>		Residenziale
<u>Attrazioni :</u>	paesaggistiche	Parco dei Colli Euganei
	storiche: /	
<u>Collegamenti:</u>	stradali:	SP91 a 400 mt, SP100 a 400 mt, SP76 a 350 mt, SR10 a 3,7 km, A31 a 6 km al casello di Santa Margherita D'Adige
	ferroviari / autolinee:	fermata dell'autobus linea Padova-Este-Badia, stazione ferroviaria più

LOTTO UNICO

vicina nel comune di Ospedaletto Euganeo a 4,3 km

Servizi offerti:

scolastici: Scuola dell'Infanzia, Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado.

bancari: Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo

sanitari: Studio dentistico, Farmacia, Poliambulatorio a 7 km nel comune di Este, Ospedale Oncologico a 7 km nel comune di Megliadino San Vitale, Ospedale e ULSS 6 a 14 km nel comune di Montagnana.

commerciali: nel territorio comunale sono presenti un buon numero di esercizi commerciali.

3. STATO DI POSSESSO**Libero**

Gli esecutati hanno spostato la residenza come dichiarato all'udienza del 12/06/2026, tuttavia nel locale cucina è presente il mobilio e nel ripostiglio è presente un armadio a ponte

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/iscrizioni pregiudizievoli:**

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte domande giudiziali o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente

4.1.2 Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale nel ventennio antecedente

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e/o convenzioni urbanistiche nel ventennio antecedente

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

non rilevate

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria rinnovata

Rogito Notaio

iscritto a Este

Rinnovazione

Ipoteca in rinnovazione attiva

A favore

Contro

Derivante da

Importo cap

Rogito

iscritto a

Nota:)

4.2.2 PIGNORAMENTI**Pignoramento**

A favore

Contro

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario

Trascritto a Este

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI: //

4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:

Eseguito in data: 09/05/2026

4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare Non inserita in contesto condominiale

Spese: le spese dei consumi elettrici condominiali vengono regolate ogni 15 gg. collegando l'alimentazione al contatore di 1 condomino; il taglio dell'erba condominiale viene svolta a turno

Millesimi di proprietà: non è presente tabella millesimale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione residenziale, presenta una rampa di accesso che collega il piano terra alla corte; la scala interna, a chiocciola, mette in comunicazione piano interrato, terra, primo e secondo, priva di sistema di sollevamento automatico per persone con ridotta capacità motoria. Il grado richiesto dalla normativa vigente, in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche, consta nella visitabilità ed accessibilità alle parti comuni, dalla strada pubblica all'ingresso, e l'accessibilità e visitabilità dell'unità immobiliare. Tale adempimento dovrà essere assolto al momento della realizzazione di un intervento di ristrutturazione dell'unità immobiliare.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.

Non presente

Dalla consultazione del portale https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Dal 27/06/2006 ad oggi**

Atto	Compravendita			
Rogito	Notaio	Ponzi G.	in data	27/06/2006
Registrato a		Este	in data	19/07/2006
Trascritto a	Este		in data	20/07/2006

Dal 14/07/2000 al 27/06/2006

Proprietà	001/001	Bene personale
Atto	Compravendita	
Rogito	Notaio	Sacco Mario in data 14/07/2000
Registrato a	Este	in data 31/07/2000
Trascritto a	Este	in data 21/07/2000

Dal 23/01/1999 al 14/07/2000

Proprietà	001/001	Bene personale
Atto	Scrittura Privata Autenticata	
Rogito	Notaio	Sacco Mario in data 23/01/1999
Registrato a	Este	in data 10/02/1999
Trascritto a	Este	in data 23/01/1999

7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di

Ponso sono

LOTTO UNICO

emerse pratiche edilizie

Numero Pratica: 81/1980*Intestazione:* [REDACTED]*Tipo partica:* Concessione Edilizia*per lavori di:* COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON SOTTOSTANTE LABORATORIO*rilasciata in data* 29/03/1980 *Conc. Ed. N°* 8**Collaudo Statico:** in data 27/09/1980 Pos. 1349 Ufficio ex Genio civile Este**Agibilità** rilasciata il 08/11/1980 per il solo laboratorio artigianale**Numero Pratica: 82/1980***Intestazione:* [REDACTED]*Tipo partica:* Autorizzazione allo Scarico*per lavori di:* IMMISSIONE DELLE ACQUE METEORICHE NELLA CONDOTTA FOGNARIA*rilasciata in data* 07/10/1980 *Prot. N°* 2639**Numero Pratica: 63/1987***Intestazione:* [REDACTED]*Tipo partica:* Concessione Edilizia*per lavori di:* VARIANTE IN CORSO D'OPERA*presentata in data* 16/06/1987 *Prot. N°* 1940*respinta in data* 22/06/1987 *Prot. N°* 1940**Numero Pratica: 361/1990***Intestazione:* [REDACTED]*Tipo partica:* Condonò edilizio*per lavori di:* Variazione forometrica al p-t e 1p*presentata in data* 18/06/1987 *Prot. N°* 1939*rilasciata in data* 21/04/1990 *Conc. Ed. N°* 361**Abitabilità** rilasciata il 19/04/1991 per l'abitazione al piano primo**Numero Pratica: C9500043***Intestazione:* [REDACTED]*Tipo partica:* Concessione Edilizia*per lavori di:* Ristrutturazione di fabbricato per il ricavo di N° 4 unità abitative e parziale cambio d'uso*rilasciata in data* 03/10/1995 *Conc. Ed. N°* C9500043**Numero Pratica: DIA 17/99***Intestazione:* [REDACTED]*Tipo partica:* D.I.A.*per lavori di:* Variante in corso d'opera alla CE N° C9500043*presentata in data* 17/06/1999 *Prot. N°* 3096**Numero Pratica: C2000016***Intestazione:* [REDACTED]*Tipo partica:* Concessione Edilizia*per lavori di:* Ultimazione lavori di cui alla C.E. N° C95000016 del 03/10/1995*rilasciata in data* 06/04/2000 *Conc. Ed. N°* C2000016**Numero Pratica: DIA 17/00***Intestazione:* [REDACTED]*Tipo partica:* D.I.A.*per lavori di:* Variante in corso d'opera alla CE N° C9500043*presentata in data* 18/05/2000 *Prot. N°* 2832**Abitabilità N° 800** rilasciata il 03/07/2000 per n° 4 appartamenti**Numero Pratica: DIA 03/00***Intestazione:* [REDACTED]*Tipo partica:* D.I.A.

LOTTO UNICO

per lavori di: Demolizione e rifacimento recinzione Ovest e completamento di tutta la recinzione
presentata in data 26/01/2000 Prot. N° 411

Numero Pratica: CIL0062025

Intestazione:

Tipo pratica: C.I.L.

per lavori di: Rifacimento spallette porta finestra sola intonacatura
presentata in data 26/06/2015 Prot. N° 6133

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie/concessioni edilizie che si sono susseguite, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si riscontrano difformità che di seguito si descrivono.

In riferimento alla Concessione edilizia N° 08/1980 rilasciata in data 29/03/1980, con la quale è stato edificato l'immobile, non risulta chiaro se il piano interrato, in origine destinato a magazzino filati, sia presente sin dalla costruzione in quanto all'interno della pratica sono presenti più elaborati grafici, quello originario senza piano interrato, e un "Allegato A" a firma dello stesso tecnico che lo rappresenta, e poi riportato anche nell'elaborato allegato alla concessione edilizia in Sanatoria N° 361 del 21/04/1990. Nonostante l'interpello verbale con l'Ufficio tecnico del comune di Ponso, non si è giunti ad una risposta certa sulla legittimità o meno del piano interrato. In riferimento alla DIA n° 17/2000 di variante alla C.E. n° C9500043 del 03/10/1995 e riferito al solo appartamento oggetto della presente relazione peritale, si rilevano le modifiche interne che si descrivono: nell'ingresso è stato parzialmente rialzato il pavimento a formare due livelli, uno da 17 cm e l'altro da 34 cm circa, e sono state costruite delle fioriere in muratura; l'accesso al disimpegno rialzato è stato chiuso con cartongesso formando un ripostiglio con accesso dal disimpegno zona notte, il quale è diventato accessibile dalla cucina per l'apertura di una porta; per l'accesso al pogggiolo posto sul retro dell'appartamento è stata realizzata una porta finestra nella camera da letto e relativa scala per sopperire al dislivello tra i due pavimenti; la ringhiera est del pogggiolo non è inclinata bensì perpendicolare alla parete della camera.

Le difformità summenzionate possono trovare sanatoria presentando richiesta di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell' Art. 36-bis del D.P.R. n° 380/2001

per opere soggette a SCIA ordinaria ex art. 22, comma 1, lett. a), ed eseguite in assenza di titolo, con applicazione del regime sanzionatorio di cui all'art. 36-bis, comma 5, lett. b), in relazione all'art. 37.

ONERI

Sanzione art. 36-bis, c. 5, lett.b) intervento conforme (min €. 516,00 max. €. 5.164,00)	516,00 €
Spese tecniche forfettarie, da valutare con il tecnico che verrà incaricato	2.000,00 €
Totale oneri sanatoria	2.516,00 €

In merito all'incertezza sulla legittimità del piano interrato, considerando che le spese dovremmo eventualmente essere suddivise per tutti i comproprietari si indica una somma forfettaria a carico dell'appartamento pari a

2.500,00 €

totale oneri urbanistici 5.016,00 €

Nota:)
Gli importi sopra riportati **sono da ritenersi indicativi e non esaustivi**, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire la pratica edilizia, le sanzioni e l'oblazione potrebbero essere diversamente determinate dal Tecnico Comunale

Per quanto sopra

Non si dichiara

la conformità edilizia

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è identificato sulle tavole del	P.I. vigente
Zona Urbanistica: C	Residenziale C1/11
Norme Tecniche Operative - N.T.O. Art. , che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente	
Immobile sottoposto a vincoli urbanistici	No
Residua potenzialità edificatoria	Si 350 mc. Circa

Nota:)
il potere edificatorio residuo potrà essere utilizzato solo con un intervento comune a

tutti i proprietari, previa verifica dell'effettiva realizzazione.

Per quanto sopra

Si dichiara

la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posto in un edificio condominiale sviluppato su 3 piani, di cui uno interrato e due fuori terra, con ampia area condominiale ove trovano ubicazione 4 posti auto. L'edificio è così composto: Piano interrato 4 locali ad uso cantina ed uno condominiale; Piano terra e piano primo 2 appartamenti ciascuno e terrazza condominiale al piano secondo, complessivamente l'immobile si trova in buono stato di conservazione con un'ampia corte piantumata e ben tenuta. L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è l'appartamento ad uso residenziale posto al 1° piano con cantina al piano interrato, di ampia metratura, disposto su due livelli. Al 1° livello trovano ubicazione l'ampio ingresso con accesso al terrazzo e la zona pranzo/soggiorno; al 2° livello al quale si accede dalla zona pranzo/soggiorno con la scala di pochi gradini, trovano ubicazione l'ampia cucina, il disimpegno della zona notte, un ripostiglio, il bagno padronale e le due ampie camere da letto una delle quali dotata di servizio igienico e pogggiolo. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione, ma necessita di opere di straordinaria manutenzione all'impianto termico e idro-sanitario con la sostituzione del generatore di calore, all'impianto elettrico e ai serramenti.

Caratteristiche costruttive.**Murature:** portanti laterizio spessore 25 cm

tramezze in laterizio spess. Cm 8

Intonaci: Interni civile

esterni civile

Solai: laterocemento**Soffitto:** laterocemento**Tetto:** a terrazza - laterizio**Manto di copertura:** guaina bituminosa**Infissi:** Finestre e Porte Finestre Serramenti Douglas e tapparelle in PVC

Porta d'ingresso portoncino blindato

Porte interne lego massello

Pavimenti: monoceramica e parquet nelle camera da letto**Impianti:** Elettrico sottotraccia funzionante 220V

contatore esterno

conformità dotato di dichiarazione di conformità ai sensi di legge allegato alla richiesta di abitabilità

Riscaldamento: non funzionante**Corpi scaldanti** radiatori ghisa**caldaia** esterna a gas metano

conformità dotato di dichiarazione di conformità ai sensi di legge allegato alla richiesta di abitabilità

Nota:) l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posizionato nel bagno annesso alla camera da letto, capienza 49L, 1500W, 230V.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno stato di conservazione Buono

sarà necessario procedere a lavori di

straordinaria manutenzione

agli impianti in quanto non performanti e non conformi alla vigente normativa in materia

8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare del compendio si è proceduto al calcolo della Superficie Commerciale adottando come criterio di calcolo il Sistema Italiano di Misurazione - SIM - e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 N° 138. La superficie commerciale è data dalla somma della Superficie principale alla Superficie secondaria (ponderata). Per determinare la Superficie Esterna Lorda (SEL), si è applicato il metodo definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

LOTTO UNICO

Destinazione	Parametro -SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	122,00	1,00	122,00
Balconi	18,50	0,30	5,55
Cantina seminterrata	8,40	0,40	3,36
Somma	148,90	Somma	130,91

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**9.1 Criterio di Stima**Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- a) Privato
- b) Persona giuridica
- c) Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

Si ritiene necessario puntualizzare la differenza tra Valore di Mercato e Valore di Vendita Forzata

Valore di mercato: è quell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di vendita forzata: è quell'importo che si può ricavare ragionevolmente dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente ridotto nel valore per:

- a) immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- b) vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
- c) rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate
- d) spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di edificio da porsi in vendita, residenziale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia comune, producendo una discreta domanda.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato, sono tre :

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili". Il M.C.A. si basa su:

- a) Rilevazione dei dati di mercato
- b) Scelta caratteristiche tecno-economiche
- c) Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di

LOTTO UNICO

conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale di Valore di un bene è determinato attualizzando il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle attività svolte.

Al fine di applicare il metodo di stima per MCA si sono ricercati atti di compravendita avvenuti dal 01/01/2025 al 11/05/2026, accedendo alla banca dati del portale dell'AdE -Servizi di pubblicità immobiliare. La ricerca ha fornito 1 solo atto di compravendite che si è rilevato non applicabile in quanto trattasi vendita di solo parte di quota e atto intervenuto tra cognati, la restante quota è già in capo al coniuge

Si procede pertanto a determinare il valore di mercato applicando il metodo per Coast Approach, applicando come costo di costruzione quello determinato dal Cresme <https://costi-costruzione.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx> pari a €. 1.471,71/mq, arrotondato a €. 1.500,00/mq. Dall'analisi dei dati ricavati dal Borsino Immobiliare <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/veneto/padova-provincia/ponso/> emerge che l'andamento del mercato residenziale è in contrazione, -48,57% sulle vendite, presentando quindi una bassa dinamicità.

Per i conteggi si rimanda alla tabella 1 di seguito allegata e che fa parte integrante dell'elaborato peritale.

Valore complessivo intero	€ 92.000,00
Valore complessivo quota 1/ 1	€ 92.000,00

9.3 Adeguamenti e correzione 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%)	-€ 13.800,00
Riduzione del xx% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	-€ 2.064,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	-€ 5.016,00

9.4 Prezzo base d'asta del lotto	
---	--

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.120,00
Valore arrotondato	€ 72.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 72.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4) Documentazione Urbanistica

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, lì 22/06/2026

TRIBUNALE DI ROVIGO - Sezione Civile -EI 167/2025

DATI	
superficie lotto [mq]	122
prezzo unitario terreno [€/mq]	70
costo per la demolizione	2440
Valore terreno	€ 6.100
Rapporto complementare	6,63%

DESCRIZIONE
Trattasi di unità abitativa residenziale posta al piano primo di una palazzina condominiale composta da N° 4 appartamenti disposti su due piani, interrato ad uso cantine e ampia corte condomniale adibita a giardino e posti auto

Tipologia immobiliare	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario mq/cad	Costo unitario		Costo
			Rap. Mercantile/cad	costo ragguagliato	
Appartamento	122,00	1500	1,00	1.500,00	€ 183.000,00
balconi	18,50	1500	0,30	450,00	€ 8.325,00
Cantina	8,40	1500	0,40	600,00	€ 5.040,00
TOTALE SUP.	148,90				
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 196.365,00

	percentuale	Importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	2%	€ 3.927,30
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	8%	€ 15.709,20
Totale oneri		€ 19.636,50
Profitto del promotore(%)	5%	€ 9.818,25

Costo costruzione		€ 225.819,75
-------------------	--	--------------

CATEGORIE D'OPERA		%	
	Opere murarie(€)	50,00%	€ 98.182,50
	Impianti(€)	20,00%	€ 39.273,00
	Rifiniture(€)	30,00%	€ 58.909,50
	Risultato(€)	100,00%	€ 196.365,00

OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE		perc.	FORMULA	
	Opere murarie(€)	25%	deprez. Lineare	a
	Impianti(€)	40%	deprez. UEC	b
	Rifiniture(€)	25%	deprez. som.anni	c
	Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)			

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: OPERE MURARIE		
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 73.636,88	
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	80	
	t = Vetustà media(anni)	40	
	Deprezzamento OP.MUR. (€)	€ 36.818,44	Formula a
	Categoria di lavoro: IMPIANTI		
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 23.563,80	
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	25	
	t = Vetustà media(anni)	20	
	Deprezzamento IMP. (€)	€ 18.851,04	Formula a
	Categoria di lavoro: RIFINITURE		
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 44.182,13	
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	30	
	t = Vetustà media(anni)	20	
	Deprezzamento RIF. (€)	€ 29.454,75	Formula a

OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)	€ 0,00
	Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)	€ 0,00
	Sc = Saggio di capitalizzazione %	1,00%
	Deprezzamento PER REDDITO (€)	€ 0,00

VALORE STIMATO(€)	Valore del terreno(€)	€ 6.100,00
	Costo di costruzione(€)	€ 225.819,75
	Totale deprezzamenti(€)	€ 140.106,43

VALORE FINALE(€)	€ 92.000,00
------------------	-------------

EVENTUALI ANNOTAZIONI FINALI	
------------------------------	--