

TRIBUNALE DI ROVIGO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 89/2025

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]



RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
DI ABITAZIONE E GARAGE CON CORTE COMUNE  
UBICATI IN VIA E. SARTI, 477 – FICAROLO (RO)

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| ROVIGO, DATA | GE: Dott.ssa Rossana Marcadella |
| 08.11.2025   |                                 |

|     |      |                     |           |
|-----|------|---------------------|-----------|
| REV | DATA | REDATTO             | CONTROLLO |
|     |      | Ing. Gusella Andrea |           |



**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **89/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

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

**ABITAZIONE E GARAGE CON CORTE COMUNE**  
**UBICATI IN VIA E. SARTI n. 477**  
**FICAROLO (RO)**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Gusella  
**Codice fiscale:** GSL NDR 76E08 H620U  
**Studio in:** via Castiglioni, 11 – 45100 Rovigo  
**Email:** andrea@studiogusella.eu  
**Pec:** andrea.gusella@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene: QUOTA DI PIENA PROPRIETA'** di abitazione su un livello e garage con corte comune ubicati nel Comune di Ficarolo (RO), via E. Sarti n. 477.

Categoria: abitazioni in villini [A7]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 piena proprietà

CATASTO FABBRICATI, Comune di Ficarolo (RO)

- **foglio 17, particella 270, subalterno 1** indirizzo via E. Sarti, n.477, piano T, categoria A/7, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 133 mq - totale escluse aree scoperte 130 mq, rendita Euro 624,91.

Categoria: garage [C6]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 piena proprietà

CATASTO FABBRICATI, Comune di Ficarolo (RO)

- **foglio 17, particella 270, subalterno 2** indirizzo E. Sarti, n.477, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita Euro 52,68.

Categoria: BCNC

CATASTO FABBRICATI, Comune di Ficarolo (RO)

- **foglio 17, particella 270, subalterno 3** indirizzo via E. Sarti n.477, BCNC, corte comune ai subb.1-2

CATASTO TERRENI, Comune di Ficarolo (RO)

- **foglio 17, particella 270**, qualità ente urbano, superficie 640 mq.

#### Confini intero lotto:

nord stadello [REDACTED]

ovest via E. Sarti

sud m.n.259, 475

est m.n. 369

### 2. Stato di possesso

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano occupati da [REDACTED]

### 3. Prezzo

#### LOTTO UNICO

Valore complessivo Euro € 109.653,15

**Valore che si arrotonda ad Euro 110.000,00 (centodiecimila/00)**



## TRIBUNALE DI ROVIGO – VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

**ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da IVG-Rovigo (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personali. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di IVG Rovigo, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redige gli elaborati di aggiornamento;

d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)



**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Diffformità urbanistico – edilizie
- Diffformità Catastali

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali Cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc. ) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato



- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
  4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla IVG Rovigo il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.
  5. **INVII** altresì copia cartacea o copia informatica dell'elaborato peritale, al nominato custode giudiziario.
  6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.
  7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
  8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
  9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
  10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.
- Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.
- Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.
- L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



**LOTTO UNICO – COMUNE DI FICAROLO – VIA E. SARTI N.477**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

PIENA PROPRIETA' 1/1 di abitazione su un livello, garage e corte comune ubicati nel Comune di Ficarolo (RO), via E. Sarti n. 477.



Estratto immagine Google Maps (riprodotto non in scala)



Estratto da Stimatrix dell'A.D.E. (riprodotto non in scala)

**Abitazioni in villini [A7]**  
**Comune di Ficarolo, Via E. Sarti n. 477**  
**Quota e tipologia del diritto pignorato**  
**1/1 di piena proprietà**

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

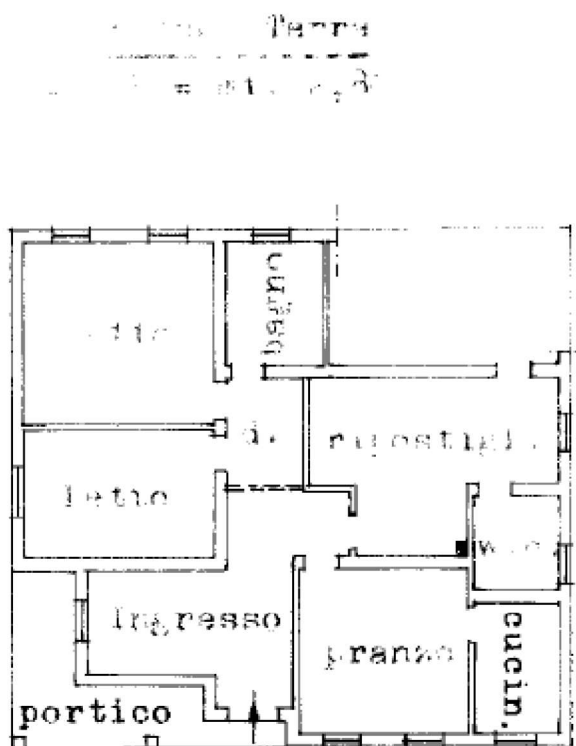
di [REDACTED] proprietà 1/1 in regime

Comune di Ficarolo (RO):

- **foglio 17, particella 270, subalterno 1** indirizzo via E. Sarti, n.477, piano T, categoria A/7, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 133 mq - totale escluse aree scoperte 130 mq, rendita Euro 624,91.

Derivante da:

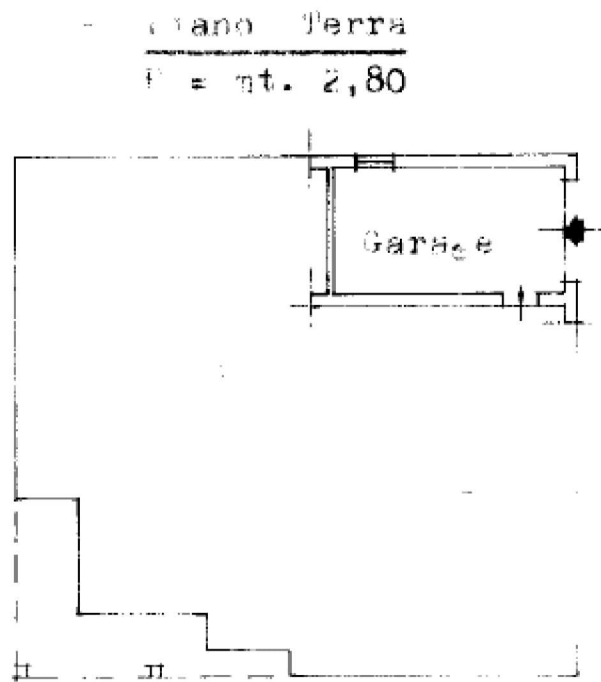
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- classamento automatico del 29/11/1990 in atti dal 08/07/1993
- costituzione del 29/11/1990 in atti dal 13/09/1991



### Planimetria abitazione (riproduzione grafica non in scala)

Comune di Ficarolo (RO):

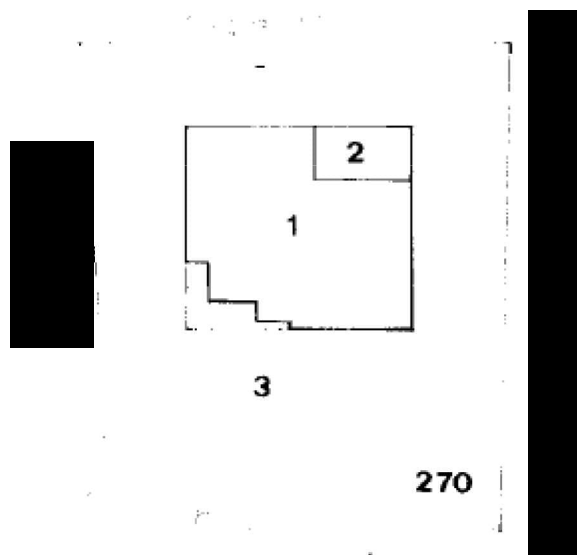
- **foglio 17, particella 270, subalterno 2** indirizzo via E. Sarti n.477, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita Euro 52,68
  - variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
  - classamento automatico del 29/11/1990 in atti dal 08/07/1993
  - costituzione del 29/11/1990 in atti dal 13/09/1991



Planimetria garage (riproduzione grafica non in scala)

Comune di Ficarolo (RO):

- **foglio 17, particella 270, subalterno 3** indirizzo via E. Sarti n.477, BCNC, corte comune ai subb.1-2
- costituzione del 29/11/1990 in atti dal 13/09/1991



Elaborato planimetrico m.n.270 (riproduzione grafica non in scala)

**Identificato al Catasto Terreni:**

Intestazione:

**Area di Enti urbani e promiscui**

Comune di Ficarolo (RO):

- **foglio 17, particella 270**, qualità ente urbano, superficie 640 mq.
- Derivante da:
  - variazione identificativi per allineamento mappe del 12/06/2007 Pratica n. RO0092350 in atti

dal 12/06/2007

- frazionamento in atti dal 22/01/1990
- impianto meccanografico del 24/03/1977



**Estratto di mappa catastale particella 270 (riproduzione grafica non in scala)**

**Confini intero lotto:**

nord stadello [REDACTED]  
 ovest via E. Sarti  
 sud m.n.259, 475  
 est m.n. 369

**Conformità catastale: non conforme**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si sono riscontrate le seguenti difformità:

- cucina e sala da pranzo sono un unico locale essendo stata demolita la parete che le divideva;
- il garage, a seguito del restringimento della porta di accesso carrabile, non ha più quell'utilizzo ma è un vano abitativo a destinazione cantina;
- all'interno dell'abitazione è stato ampliato il disimpegno della zona notte mediante lo spostamento di una parete interna.

La planimetria dell'abitazione dovrà essere quindi aggiornata ed il subalterno del garage soppresso.

Come evidenziato più avanti al punto 7.1, la casetta di legno non è sanabile e pertanto dovrà essere demolita; di conseguenza, non è previsto il suo accatastamento.

La tettoia ubicata sul lato sud, pur essendo suscettibile di accatastamento, sarà oggetto di ripristino a pergolato, tipologia per la quale la normativa vigente non prevede obbligo di accatastamento.

Analogamente, il gazebo installato non rientra tra le opere soggette ad accatastamento secondo la normativa attuale.

Sarà da presentare il modello Docfa con la planimetria aggiornata dell'abitazione oneri e diritti catastali con spese indicative presunte pari a **500 €**.

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

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

QUOTA DI 1/1 di piena proprietà di abitazione su un livello, garage e corte comune ubicati nel Comune di Ficarolo (RO), via E. Sarti n. 477.

Caratteristiche zona: vie finitime al centro

Area urbanistica: a traffico urbano

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Ficarolo dista 42 km da Rovigo e 27 km da Ferrara

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale di Occhiobello 29 km

Servizi offerti dalla zona: luogo di culto, negozi, farmacia, banca, scuola d'infanzia, elementare, media, posta

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano occupati da [REDACTED]

Il sottoscritto ha provveduto alla richiesta presso l'ufficio anagrafe del comune di Ficarolo del certificato di residenza storico di tutti gli occupanti l'immobile oggetto di pignoramento a cui fanno seguito risposte prot. n.7226/2025 del 04.08.2025 e prot. n.7555 del 13.08.2025, allegate al presente rapporto di valutazione.

Il sottoscritto ha fatto istanza di accesso atti presso l'A.D.E. di Rovigo in data 28.07.2025, per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere a partire dall'anno 2016 per l'immobile in oggetto. Da comunicazione dello stesso ufficio datata 03.09.2025 nell'unità in oggetto non risultano in essere né contratti di locazione né comodati in qualità di dante causa.

### 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:

**TRASCRIZIONE del 29/11/2024 - Registro Particolare 7369 Registro Generale 10134**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO Rep. N.1990/2023 del 15/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

A Favore dell'ERARIO DELLO STATO con sede a Roma. Contro [REDACTED] e persone terze grava anche su altri immobili in comproprietà con terze persone.

**Si rileva che la nota di trascrizione riporta erroneamente quote di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione diverse dai diritti reali.**

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura. [REDACTED]

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuto.

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**ISCRIZIONE del 18/10/2023 – Registro Particolare n1143 – Registro Generale 8580.**

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROVIGO – Rep. n. 2692/2023 del 06/04/2023.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo per euro 7.500,00. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED]

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.



## 4.2.3 Altre trascrizioni:

**TRASCRIZIONE del 09/08/2024 - Registro Particolare 5157 - Registro Generale 7000**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO – Rep. n. 5662 del 16/07/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] e persone terze grava anche su altri immobili in comproprietà con terze persone.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 625 del 24/06/2025 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**ANNOTAZIONE del 24/06/2025 – Registro Particolare 625 – Registro Generale 5497**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO – Rep. n. 3332/2025 del 30/04/2025

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] e persone terze grava anche su altri immobili in comproprietà con terze persone.

Sentenza di condanna esecutiva a favore della [REDACTED] ed a carico dei [REDACTED] e persona terza relativa al decreto di sequestro conservativo trascritto a Rovigo in data 09/08/2024 ai nn.ri 7000 / 5157, più sopra citato.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di ROVIGO - eseguita in data: 05.11.2025 (allegata)**4.3 Misure Penali**

Non conosciute.

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

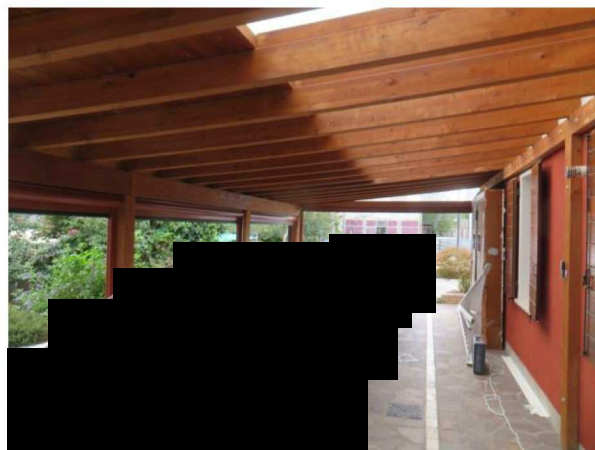
L'immobile identificato al fg.17, m.n.270, sub.1 è dotato di APE – Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità fino al 12/01/2026, codice identificativo n.1705/2016. Classe energetica F.

**CASSETTA DI LEGNO CON PORTICO**

Come specificato al punto 7.1, la casetta in legno con portico, collocata sul lato nord-est, dovrà essere smontata e rimossa, in quanto non sanabile per il mancato rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà.

**TETTOIA – EX PERGOLA**

La tettoia sul fronte sud non è stata autorizzata; dovranno quindi essere rimosse la copertura fissa e le chiusure perimetrali in pvc, con contestuale ripristino del pergolato, originariamente concesso, dotato di telo retrattile in pvc.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 1) Proprietari dal 29.11.1990 al 04.04.2006

[REDACTED] - Usufrutto 1/2  
 [REDACTED] - Proprietà 1/2  
 [REDACTED] - Usufrutto 1/2  
 [REDACTED] - Proprietà 1/4  
 [REDACTED] Proprietà 1/4

Atto di Compravendita del 30/03/1990 Pubblico ufficiale notaio UMBERTO BARBIERI Sede CASTELMAS-SA (RO) Repertorio n. 17009 - Registrazione n. 149 registrato in data 19/04/1990. Trascritto a Rovigo in data 27.04.1990 al R.G.3197, R.P.2374.

### 2) Proprietari dal 04.04.2006 al 23.07.2014

[REDACTED] - Proprietà 2/4  
 [REDACTED] - Usufrutto 1/1  
 [REDACTED] - Proprietà 1/4  
 [REDACTED] Proprietà 1/4

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 04/04/2006 Pubblico ufficiale VERZOLLA Sede CEREGRANO (RO) - SC Sede FICAROLO (RO) Registrazione registrato in data 28/05/2015 - autocertificazione di morte Voltura n. 2827.1/2015 - Pratica n. RO0042678 in atti dal 29/06/2015.

### 3) Proprietari dal 23.07.2014 al 03.02.2016

[REDACTED] - Proprietà 2/4  
 [REDACTED] - Proprietà 1/4  
 [REDACTED] Proprietà 1/4

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 23/07/2014 Pubblico ufficiale VERZOLLA Sede CEREGRANO (RO) - SC Sede FICAROLO (RO) Registrazione registrato in data 28/05/2015 - autocertificazione di [REDACTED] Voltura n. 2828.1/2015 - Pratica n. RO0042679 in atti dal 29/06/2015.

### 4) Proprietari dal 03.02.2016 al 09.02.2016

[REDACTED] - Proprietà 1/4 in regime di [REDACTED] fino al 09/02/2016  
 [REDACTED] - Proprietà 1/4 in regime di [REDACTED] fino al 09/02/2016  
 [REDACTED] - Proprietà 1/4 in regime di [REDACTED] fino al 09/02/2016  
 [REDACTED] - Proprietà 1/4 in regime di [REDACTED] fino al 09/02/2016

VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/2016 Pubblico ufficiale PALADINI ALESSIO Sede OPPEANO (VR) Repertorio n. 3901 - COMPRAVENDITA-REC. NOTA 824/16 A RETT.TRASCR. N.2374/1990 Voltura n. 664.1/2016 - Pratica n. RO0010287 in atti dal 22/02/2016.



Rettifica all'atto di cui a RP N. 2374 del 1990 indicato con il numero 1).

### 5) Proprietaria dal 09.02.2016 ad oggi

[REDACTED] - Proprietà 1/1 in regime di  
Atto di compravendita del 09/02/2016 Pubblico ufficiale PALADINI ALESSIO Sede OPPEANO (VR) Reper-  
torio n. 3909. Trascritto a Rovigo il 18/02/2016 R.P. 851, R.G. 1243.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Ficarolo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto la presente unità immobiliare, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

### Identificativo: Concessione n.450/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia

Per lavori: Costruzione di civile abitazione

Note: Domanda presentata in data 31.01.1990 prot. n.420. Concessione n.450 rilasciata in data 04.04.1990. Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15.12.1990.

### Identificativo: CILA n.17CILA/03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori asseverata

Per lavori: Installazione di una casetta in legno e rifacimento della recinzione

Note: CILA presentata in data 27/03/2017 prot. n.3066. Fine lavori 28.01.2020.

### Identificativo: CILA n.17CILA/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori asseverata

Per lavori: Realizzazione di un pergolato in legno

Note: CILA presentata in data 12/07/2017 prot. n.7253.

### Identificativo: SCIA n.19SCIA/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al permesso di costruire

Per lavori: Per lavori di straordinaria manutenzione, modifiche interne, ripasso copertura e realizzazione annesso ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 14/09 "Piano Casa".

Note: SCIA presentata in data 29.03.2019 prot. n. 4079. Richiesta di annullamento e archiviazione pratica [REDACTED] depositata in data 28.01.2020.

### 7.1 Conformità edilizia:

L'abitazione monofamiliare, oggetto della presente esecuzione, è stata realizzata in virtù della concessione edilizia n. 450/1990. Successivamente, con la CILA n. 17CILA/03, è stata autorizzata l'installazione di una casetta in legno prefabbricata (dim. 2x3 m) e la realizzazione della recinzione a nord. Con la CILA n. 17CILA/13 è stata presentata istanza per la costruzione di un pergolato in legno dotato di copertura con telo retrattile. Infine, la SCIA n. 19SCIA/04, inizialmente finalizzata all'ampliamento dell'immobile secondo le disposizioni del Piano Casa, è stata oggetto di richiesta di annullamento da parte della proprietà.

Sulla base degli elaborati grafici depositati agli atti, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile, dal quale sono emerse le seguenti difformità:

1. sul lato sud è stata realizzata una tettoia in legno con copertura fissa, in sostituzione del pergolato originariamente previsto con telo retrattile;
2. sul lato nord-est è stata installata una casetta in legno con portico, non autorizzata, poiché la SCIA n. 19SCIA/04 — che ne avrebbe dovuto legittimare la realizzazione — è stata oggetto di richiesta di



- annullamento e archiviazione da parte della proprietà;
3. sul lato est è stata rimossa la casetta in legno di dimensioni 2x3 m ed è stato posizionato un gazebo con struttura in ferro e copertura in PVC;
  4. la recinzione sul lato nord risulta realizzata mediante muretto sormontato da ringhiera in ferro, in difformità rispetto a quanto autorizzato, che prevedeva un muretto sormontato da paletti metallici e rete;
  5. il garage non risulta più presente, in quanto la porta carrabile di accesso è stata ristretta, rendendo il locale non più idoneo a tale destinazione sotto il profilo edilizio;
  6. all'interno dell'abitazione è stato ampliato il disimpegno della zona notte mediante lo spostamento di una parete interna ed è stata demolita la parete che divideva la cucina dalla sala da pranzo.

Al fine di procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rende necessario intervenire come segue:

#### *Interventi preliminari*

1. rimozione della copertura fissa della tettoia e delle chiusure perimetrali in PVC, con contestuale ripristino del pergolato originario dotato di telo retrattile in PVC;
2. smontaggio e rimozione della casetta in legno con portico, ubicata sul lato nord-est, non sanabile in quanto priva di titolo abilitativo e non conforme alle distanze minime dai confini;

#### *Presentazione SCIA in accertamento di conformità (art. 36-bis del D.P.R. 380/2001)*

Per la regolarizzazione degli interventi di seguito elencati, si dovrà presentare apposita SCIA in sanatoria:

3. rimozione della casetta in legno di dimensioni 2x3 m precedentemente autorizzata con CILA n. 17CILA/03 ma mai autorizzata la rimozione; si evidenzia che il gazebo installato nel 2021, non rientrando tra le tipologie soggette a titolo abilitativo secondo la normativa comunale, è da considerarsi attività edilizia libera ai sensi del Glossario dell'edilizia libera allegato al Decreto MIT del 2 marzo 2018;
4. realizzazione della recinzione a nord in difformità rispetto allo stato autorizzato;
5. trasformazione del locale garage in cantina, con modifica della porta carrabile e conseguente variazione dell'utilizzo da garage ad abitativo;
6. spostamento di pareti interne finalizzato all'ampliamento del disimpegno nella zona notte e demolizione della parete che divideva la cucina dalla sala da pranzo per creare un unico vano pranzo-cucina.

#### *Oneri economici*

Le spese tecniche per la sanatoria, l'oblazione, il contributo di costruzione relativo al cambio di destinazione di utilizzo da garage a locale abitativo e le demolizioni ammontano complessivamente a € **6.500,00**.

**Il sottoscritto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate e devono essere preventivamente accertate dal futuro acquirente.**

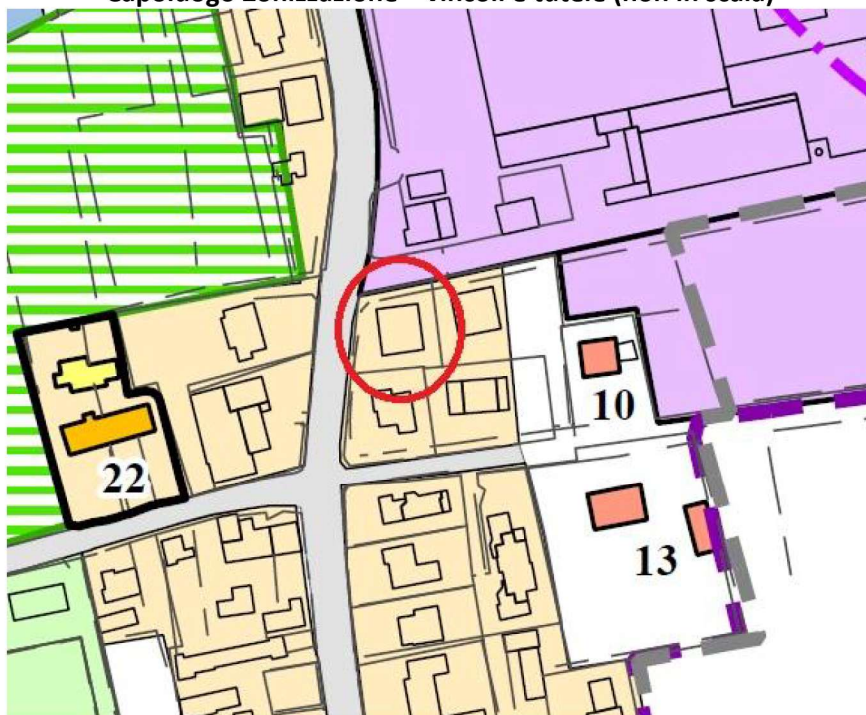
**Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.**

#### **7.2 Inquadramento urbanistico**

Secondo il Piano degli Interventi vigente l'immobile in oggetto è inserito in Zona B – Residenziale di completamento. Note sulla conformità urbanistica: conforme.



P.I. - Elaborato 2 – Zone significative  
 Capoluogo Zonizzazione – vincoli e tutele (non in scala)



## ZONIZZAZIONE

Zone B - Residenziale di completamento

Descrizione: **abitazione su un livello [A7] e n.1 garage [C6]**

L'abitazione monofamiliare oggetto di stima si sviluppa su un unico piano ed è ubicata nel Comune di Ficarolo (RO), in via E. Sarti, 477. L'abitazione è articolata in ingresso, zona cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto, doppi servizi, ulteriore disimpegno e locale cantina.

La struttura portante è in muratura con solai in laterocemento; il manto di copertura è stato oggetto di rifacimento nel 2021. Gli ambienti interni sono rifiniti con soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in gres porcellanato. Una porta di collegamento fra il disimpegno della zona notte e la cantina è stata tamponata con blocchi e non risulta intonacata. La cantina è priva di serramenti esterni e pavimentazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; gli scuroni e le porte interne sono di legno. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas con termosifoni incassati a parete. Sono inoltre presenti: una caldaia a pellet per riscaldare la cucina-sala da pranzo ed una stufa a legna per riscaldare la zona notte. La climatizzazione è assicurata da una unità esterna e tre split interni. Gli impianti sono apparentemente conformi, ma necessitano di verifica secondo le normative vigenti. Sono inoltre presenti tende esterne elettrificate, impianto di videosorveglianza e impianto di allarme.

All'esterno, nell'area di corte, sono presenti:

- un gazebo con struttura metallica e copertura in pvc, lato est;
- una tettoia di legno che andrà riportata, come concessionata, a pergolato con telo retrattile, lato sud.
- una casetta di legno con portico che dovrà essere smontata e allontanata in quanto non sanabile, lato nord-est.

L'area esterna risulta delimitata, sui fronti strada, da un muretto sormontato da ringhiera metallica, mentre sui restanti lati da paletti in ferro con rete metallica. L'accesso è garantito da un cancello pedonale e da un cancello carrabile scorrevole dotato di sistema di apertura elettrificato.

Per il calcolo della superficie commerciale ci si rifà alla norma UNI 10750:2005. Per il computo della superfi-



cie commerciale si deve considerare:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento.

**TABELLA SUPERFICI**

| Destinazione                         | Superficie lorda (mq) | Coeff. | Superficie commerciale equivalente (mq) |
|--------------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------------------------|
| Abitazione                           | 132                   | 1,00   | 132,00                                  |
| Ex garage (ora cantina)              | 20                    | 0,50   | 10,00                                   |
| Portico                              | 12                    | 0,35   | 4,20                                    |
| <b>Totale superficie equivalente</b> |                       |        | <b>146,20</b>                           |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il valore di mercato rappresenta il prezzo più probabile al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima. Tale valore presuppone che acquirente e venditore agiscano in modo indipendente, senza influenze esterne e nell'interesse reciproco, dopo un'adeguata attività di marketing; entrambe le parti devono operare con pari capacità, in modo prudente e libero da qualsiasi condizionamento o costrizione.

Il valore di stima sarà determinato prioritariamente attraverso il metodo del MCA - Market Comparison Approach, qualora siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili, i comparabili. Qualora tale metodo non sia ritenuto affidabile per la mancanza di comparabili adeguati, si procederà con il metodo basato sul Costo di costruzione deprezzato che è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

#### MCA - Market Comparison Approach

Il metodo M.C.A. (market comparison approach) determina il valore di mercato degli immobili confrontando l'immobile oggetto di stima con un insieme di immobili simili, recentemente venduti o offerti in vendita.

Dalle ricerche fatte risulta che negli anni 2023-2025 non ci sono comparabili ritenuti idonei per stimare il compendio in oggetto; si procede col metodo del Costo di costruzione deprezzato.

#### Costo di costruzione deprezzato

Il criterio di stima è mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Per il valore dell'area si è preso il documento del Comune di Ficarolo *"valore dei terreni edificabili ai fini delle dichiarazioni i.mu. per l'anno 2012 (delib. g.c. n. 24 del 15-06-2012)"*. La tabella non è stata aggiornata dal Comune, in quanto i valori riportati sono conformi a quelli attualmente in vigore; per le zone B di completamento, con indice di fabbricabilità pari a 1,2 mc/mq, il valore di riferimento è pari a € 31,00/mq.

L'area da considerare nella stima è la superficie del mappale n.270 pari a 640 mq.

Il valore dell'area è quindi di  $640 \text{ mq} \times 31 \text{ €/mq} = 19.840 \text{ €}$ .

Utilizzando l'applicativo del CRESME per la costruzione di una abitazione monofamiliare ad un piano in zona Ficarolo (RO) il costo è di 1.316,40 €/mq. Il fabbricato è stato edificato nel 1990 ed è



stato oggetto di modifiche interne e rifacimento del manto di copertura nell'anno 2021. Si ricava quindi una vetustà media di 19,5 anni.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$C_t = C * (1 - t/n)$  dove:

Ct: valore deprezzato

C: costo di costruzione

t: vetustà della costruzione

n: vita utile della costruzione 50 anni

Dai calcoli emerge che:

$C = 1.316,40 \text{ €/mq} * 146,20 \text{ mq} = 192.457,68 \text{ €/mq}$

$C_t = C * (1 - t/n) = 192.457,68 * (1 - 19,5/50) = 117.399 \text{ €}$

Valore dell'immobile =  $19.840 \text{ €} + 117.399 \text{ €} = 137.239 \text{ €}$ .

## 8.2 Fonti di informazione:

Sono stati visionati atti di compravendita di comparabili.

Altre fonti di informazione: Cresme, Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Ficarolo (RO), Google Maps.

## 8.3. Valutazione corpo

**Abitazione su un livello [A7] e n.1 garage [C/6]**

Valore di mercato di 1/1 di piena proprietà € 137.239

## 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% ) €- 20.585,85

A detrarre spese per regolarizzazioni edilizia, catastale e demolizioni (SPESE PRE-SUNTE E INDICATIVE) calcolate sul valore dell'intero €-7.000

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di mercato della nuda proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 109.653,15

**Valore del lotto unico che si arrotonda ad € 110.000,00 (centodiecimila/00).**

**VALORE RIFERITO ALLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ**

Data 08.11.2025

L'esperto alla stima  
**Ing. Andrea Gusella**  
(documento firmato digitalmente)



Andrea Gusella  
Ordine degli  
Ingegneri della  
Provincia di  
Rovigo  
Ingegnere  
08.11.2025  
09:17:15  
GMT+01:00

## Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 05.11.2025
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali, elaborato planimetrico, el. subalterni, planimetrie catastali
5. Documentazione del Comune
6. Richiesta all'Ufficio Anagrafe
7. Richiesta all'Agenzia delle Entrate
8. APE – Attestato di prestazione energetica
9. Valore dell'area e Costo di costruzione del Cresme
10. Avvisi

