

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **196/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-07-2026 ore 9:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico
--

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 **Montagnana (PD)**
Località/Frazione
Via Giacomo Matteotti n. 33 Int. 1

Lotto: Unico

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: Abitazione su più livelli inserita su un fabbricato in linea d'angolo, sita in Montagnana (PD) Via Giacomo Matteotti n. 33 int. 1 con garage ed accessori.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Montagnana

Intestazione: [REDACTED] proprietario
per 1/1 in [REDACTED],

- foglio 34, particella 317, subalterno 25, indirizzo Via Giacomo Matteotti, piano S1-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 225 mq., rendita € 743,70

Derivante da: Frazionamento con cambio destinazione d'uso del mappale 317 sub 10 Pratica PD0257179 del 20/07/2011

Millesimi di proprietà di parti comuni: con i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni



Confini: A nord Via G. Matteotti, ad est mappale 318, a sud sub 27, ad ovest sub 23 e Via dei Montagnana.

- foglio 34, particella 317, subalterno 26, indirizzo Via Scaligera, piano T-1, categoria C/6, classe 1, consistenza 69 mq., rendita € 89,09

Derivante da: Frazionamento con cambio destinazione d'uso del mappale 317 sub 10 Pratica PD0257179 del 20/07/2011

Millesimi di proprietà di parti comuni: con i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni

Confini: A nord sub 27 e 28 ad est mappali 319 e 1103, a sud sub 24, ad ovest sub 24 e 28.

- foglio 34, particella 317, subalterno 23, indirizzo Via Giacomo Matteotti, piano T-1, categoria bcnc ai sub 25 e 27 (ingresso, vano scala, disimpegno, C.T. e portico comune)

- foglio 34, particella 317, subalterno 24, indirizzo Via Scaligera, piano T, comune Montagnana, categoria bcnc ai sub 23, 25, 26, 27, 28 (portico, w.c. e cortile)

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Montagnana

- foglio 34, particella 317, qualità ente urbano, superficie catastale 1147 mq.

Confini: A nord Via G. Matteotti, ad est mappali 318, 1103 e 319, a sud Via Scaligera e mappale 319, ad ovest Via dei Montagnana.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- mancanza della botola di accesso alla soffitta;
- presenza di porta di accesso alla soffitta da altra proprietà;
- presenza di porta di accesso al ripostiglio esterno da altra proprietà;
- lieve differenza nelle misure delle altezze.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale.

Per quanto sopra

SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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], in qualità di titolare del diritto di abitazione e da [REDACTED].



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:* Nessuna

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

- **Diritto di Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: accordo di negoziazione assistita per separazione con assegnazione della casa familiare; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 28/08/2015 ai nn. 31 trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 28/09/2015 ai nn. 4116/3041;**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

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 UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 775.138,99; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 07/08/2017 ai nn. 2193/2017; Iscritta Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 08/08/2017 ai nn. 4255/590; Note:**
L'ipoteca risulta annotata dalla formalità nn. 1201-100 del 10.03.2026 relativa alla cessione d'ipoteca a favore di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA VALSABBINA SCPA contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 224.000,00; A rogito di Tribunale di Brescia in data 10/10/2017 ai nn. 5686; Iscritta a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 23/10/2017 ai nn. 5486/755**

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: concessione amministrativa; Importo ipoteca: € 1.473.856,08; Importo capitale: € 736.928,04; A rogito di Agenzia Entrate Riscossione di Roma in data 02/09/2022 ai nn. 4397/7722; Iscritta a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 05/09/2022 ai nn. 5089/792**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento a favore di SPV PROJECT 1904 SRL contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 14/10/2024 ai nn. 2856/2024 trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 11/11/2024 ai nn. 5927/4295;**

- **Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Rovigo -UNEP in data 30/12/2025 ai nn. 3324 trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 29/01/2026 ai nn. 443/348;**



4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario è emerso a carico dell'esecutato la sola formalità del 10.03.2026 ai nn. 1201-100 riguardante l'annotamento della cessione dell'ipoteca.

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:

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:

proprietario per la quota di 2/9, [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 2/9, [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 2/9, [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/3 dal 28/02/1999 al 27/10/2002. In forza di denuncia di successione di [REDACTED], ai nn. 33/vol. 499; trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, in data 16/12/1999, ai nn. 6015/4076.

Titolare/Proprietario:

proprietario per la quota di 3/9, [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 3/9, [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 3/9 dal 27/10/2002 al 13/05/2005. In forza di denuncia di successione di [REDACTED] ai nn. 100/vol. 34; trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, in data 07/07/2003, ai nn. 4330/2966.

Note: Accettazione tacita di eredità nascente da scrittura privata autenticata Notaio Mario Sacco del 13/05/2005 rep. 107793 trascritta presso la Conservatoria di Este il 03/11/2009 ai nn. 6779/4245 con la quale i [REDACTED] accettano l'eredità in morte [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (den. 33 vol. 499 - trascritta il 16/12/1999 ai nn. 6015/4076) e in morte [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (den. n. 100 vol. 34 trascritta il 07/07/2003 ai nn. 4330/2966).

Titolare/Proprietario:

proprietario per la quota di 1/2, [REDACTED]



██████████ proprietario per la quota di 1/2 dal 13/05/2005 al 27/07/2011. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sacco Mario, in data 13/05/2005, ai nn. 107793; trascritto in Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, in data 19/05/2005, ai nn. 3168/1856.

Titolare/Proprietario: ██████████

proprietario per la quota di 1/1 dal 27/07/2011 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sacco Mario, in data 27/07/2011, ai nn. 119362/19883; trascritto in Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, in data 04/08/2011, ai nn. 4334/2820.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Restauro-Risanamento Igienico-sanitario e modifica prospettica di un immobile destinato a laboratorio artigianale ed uffici e adiacenze

Presentazione in data 22/06/1981 al n. di prot. 6622/13435

Rilascio in data 01/09/1982 al n. di prot. 212

Numero pratica: 2

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale per ricavo di due alloggi.

Presentazione in data 27/09/2010 al n. di prot. 19489/2010

Rilascio in data 14/02/2011 al n. di prot. 19489/2997

Abitabilità/agibilità in data 05/05/2016 al n. di prot. 9480/2016

NOTE: Si precisa che il Permesso di costruire ha ottenuto una proroga di 2 anni come da richiesta prot. 1502 del 28-01-2014.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per l'abitazione su piano interrato, primo e secondo:

- lieve differenze nelle misure dei vani e nelle altezze;
- mancanza di botola per l'accesso alla soffitta dal ripostiglio dell'appartamento: attualmente l'accesso avviene tramite la soffitta dell'appartamento limitrofo di altra proprietà;
- presenza di una porta di accesso alla soffitta da altra proprietà.

Per il garage, ripostiglio e soffitta:

- presenza di una porta di accesso al ripostiglio esterno da altra proprietà;
- lievi differenze nelle misure interne dei vani e nelle altezze.

Per le parti comuni:

- realizzazione di una tettoia nella zona adiacente al portico carraio, comune con l'altro appartamento.

Regolarizzabili mediante:

- apertura della botola di accesso alla soffitta e tamponamento delle due porte non regolari.
- rimozione della tettoia comune adiacente al portico, (conteggiata al 50% del costo totale).

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Per quanto sopra

Non si dichiara la conformità edilizia



7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
Zona omogenea:	A Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Abitazione su tre livelli con garage ed accessori esterni**

Trattasi di un appartamento inserito su un fabbricato in linea ad angolo, composto di quattro negozi al piano terra, due appartamenti al piano primo con garage, accessori esterni e cortile comune. Il fabbricato è situato nella zona centrale del Comune di Montagnana entro le mura, in Via G. Matteotti n. 33 int. 1.

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento, visti i materiali ed i sistemi costruttivi, si presume sia stato costruito nel XIV secolo ed è stato parzialmente ristrutturato nel 2011.

L'appartamento al piano interrato, terra, primo e secondo è così disposto:

al piano interrato n. 2 cantine ed un ripostiglio, al piano terra ingresso comune, garage e ripostiglio esterni, al piano primo ingresso-soggiorno, pranzo, cucinino, dispensa, due stanze da letto, ripostiglio, disimpegno, bagno, balcone e soffitta esterna sopra il garage, al piano secondo n. 3 vani ad uso soffitta.

Attualmente l'accesso al secondo piano secondo (soffitta) avviene tramite la scala interna dell'altro appartamento di proprietà di terzi.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 1147, privo di recinzione, in quanto il fabbricato e gli accessori sono in confine sui lati nord, ovest, sud ed est (parzialmente); la restante parte è costituita da muratura intonacata.

L'accesso pedonale è sul lato nord su Via G. Matteotti, mentre quello carraio è su quello sud in Via Scaligera.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **650,78**

È posto al piano: Interrato, Primo e secondo;

L'edificio è stato costruito presumibilmente nel secolo XIV;

L'edificio è stato ristrutturato nel 2011-2016 in modo parziale.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33 int. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,47 altezza media.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse, in alcuni punti le travi risultano bagnate dell'acqua piovana che ricevono dalla copertura.**

Note: E' indispensabile controllare le condizioni di tutte le travi portanti in legno, per evitare crolli parziali della copertura.

Scale

tipologia: **a due rampe** materiale: **non visibile, si presume in cemento ed acciaio** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **legno con tavolato sovrapposto** condizioni: **non visibili**

Note: Sopra alcuni solai in legno dell'appartamento sono stati posati



i pavimenti in grès e ceramica, per cui sarà necessario verificare le dimensioni, le condizioni e la portata delle singole travi portanti in legno.

Strutture verticali

materiale: **muratura in laterizio** condizioni: **discrete**

Travi di copertura

materiale: **legno** condizioni: **pessime solo quelle visibile del portico sul lato sud, scarse quelle della soffitta.**

Note: Le travi portanti della copertura sul lato sud sono fatiscenti e da sostituire, in quanto attualmente puntellate con sostegni in ferro che ne evitano il crollo.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello comune

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **scarse**

Infissi esterni appartamento

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetro semplice** protezione: **scuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi esterni piano interrato e soffitta

tipologia: **anta a vasistas e fisse** materiale: **legno senza o con vetro semplice** protezione: **inferriata o rete** materiale protezione: **acciaio** condizioni: **pessime**

Infissi esterni accessori esterni e soffitta garage

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetro semplice** protezione: **inferriata** materiale protezione: **acciaio** condizioni: **pessime**

Infissi interni appartamento

tipologia: **a battente** materiale: **legno vecchio massello** condizioni: **scarse**

Infissi interni piano interrato, soffitta, garage ed accessori esterni

tipologia: **vecchie porte con catenaccio** materiale: **legno vecchio a massello ed acciaio vecchio** condizioni: **pessime**

Manto di copertura appartamento, garage ed accessori esterni

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **dalle travi della soffitta dell'appartamento non è visibile nessun tipo di isolamento, la copertura della soffitta del garage non era visibile in quanto l'accesso esterno avviene solo con scala a pioli, al momento non disponibile** condizioni: **scarse**

Pareti esterne appartamento garage ed accessori esterni

materiale: **muratura in laterizio** coibentazione: **non visibile** rivestimento: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna

materiale: **massetto in calcestruzzo** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna appartamento

materiale: **piastrelle in grès, ceramica e tavolato in legno** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna soffitta

materiale: **mattoni in cotto** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna del piano interrato

materiale: **mattoni in cotto** condizioni: **pessime**

Pavim. Interna del garage, soff-

materiale: **piastrelle in grès e tavolato in legno** condizioni: **scarse**



fitta del garage e ripostiglio
esterno

Portone di ingresso
comune

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno vecchio massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso
appartamento

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso
Piano interrato

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno vecchio massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Portone di ingresso
Garage

tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno tavolato vecchio in abete** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **discrete**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento pareti e soffitti
appartamento

ubicazione: **ingresso-pranzo bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento pareti e soffitti
soffitta

ubicazione: **soffitta appartamento** materiale: **intonaco grezzo sulle pareti e travi in legno inclinate a vista nel soffitto** condizioni: **scarse**

Rivestimento pareti e soffitti garage ed accessori esterni

ubicazione: **garage ed accessori** materiale: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **scarse**

Scale comuni appartamenti

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Scale piano interrato

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **pessime**

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split interno** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare il funzionamento e collaudare**

Elettrico

tipologia: **esterno e 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 : **sufficiente** condizioni: **non visibile** conformità: **da verificare la conformità**



Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e rame** condi-
zioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare e verificare la**
conformità

Note: Si precisa che il misuratore è comune con i negozi
del piano terra

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e**
polipropilene condizioni: **discrete** conformità: **da verifi-**
care la conformità e collaudare

Note: Si precisa che il misuratore è comune con i negozi
del piano terra

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di
distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la confor-**
mità

Note: Si precisa che la caldaia è comune con l'altro ap-
partamento

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Accessori piano inter- rato	sup reale lorda	172,06	0,25	43,02
Appartamento al pi- ano primo	sup reale lorda	152,37	1,00	152,37
Terrazzo	sup reale lorda	1,26	0,25	0,32
Soffitta non agibile	sup reale lorda	152,06	0,25	38,02
Soffitta agibile	sup reale lorda	86,35	0,40	34,54
Garage	sup reale lorda	28,50	0,50	14,25
Ripostiglio esterno	sup reale lorda	28,60	0,25	7,15
Soffitta garage	sup reale lorda	29,58	0,25	7,40
		650,78		297,05

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 € 750,00.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione con garage ed accessori esterni.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 222.802,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Accessori piano inter- rato	43,02	€ 750,00	€ 32.265,00



Appartamento al piano primo	152,37	€ 750,00	€ 114.277,50
Terrazzo	0,32	€ 750,00	€ 240,00
Soffitta non agibile	38,02	€ 750,00	€ 28.515,00
Soffitta agibile	34,54	€ 750,00	€ 25.905,00
Garage	14,25	€ 750,00	€ 10.687,50
Ripostiglio esterno	7,15	€ 750,00	€ 5.362,50
Soffitta garage	7,40	€ 750,00	€ 5.550,00
Stima del corpo			€ 222.802,50
Valore Finale			€ 222.802,50
Valore corpo			€ 222.802,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 222.802,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 222.802,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con garage ed accessori esterni		297,05	€ 222.802,50	€ 222.802,50

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%)	€ 33.420,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Detrazione peri diritto di abitazione della [redacted] di 56 anni	€ -120.173,38

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.708,74
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 65.000,00 (sessantacinquemila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visure, note di iscrizione e trascrizione)
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine lì 16-06-2026

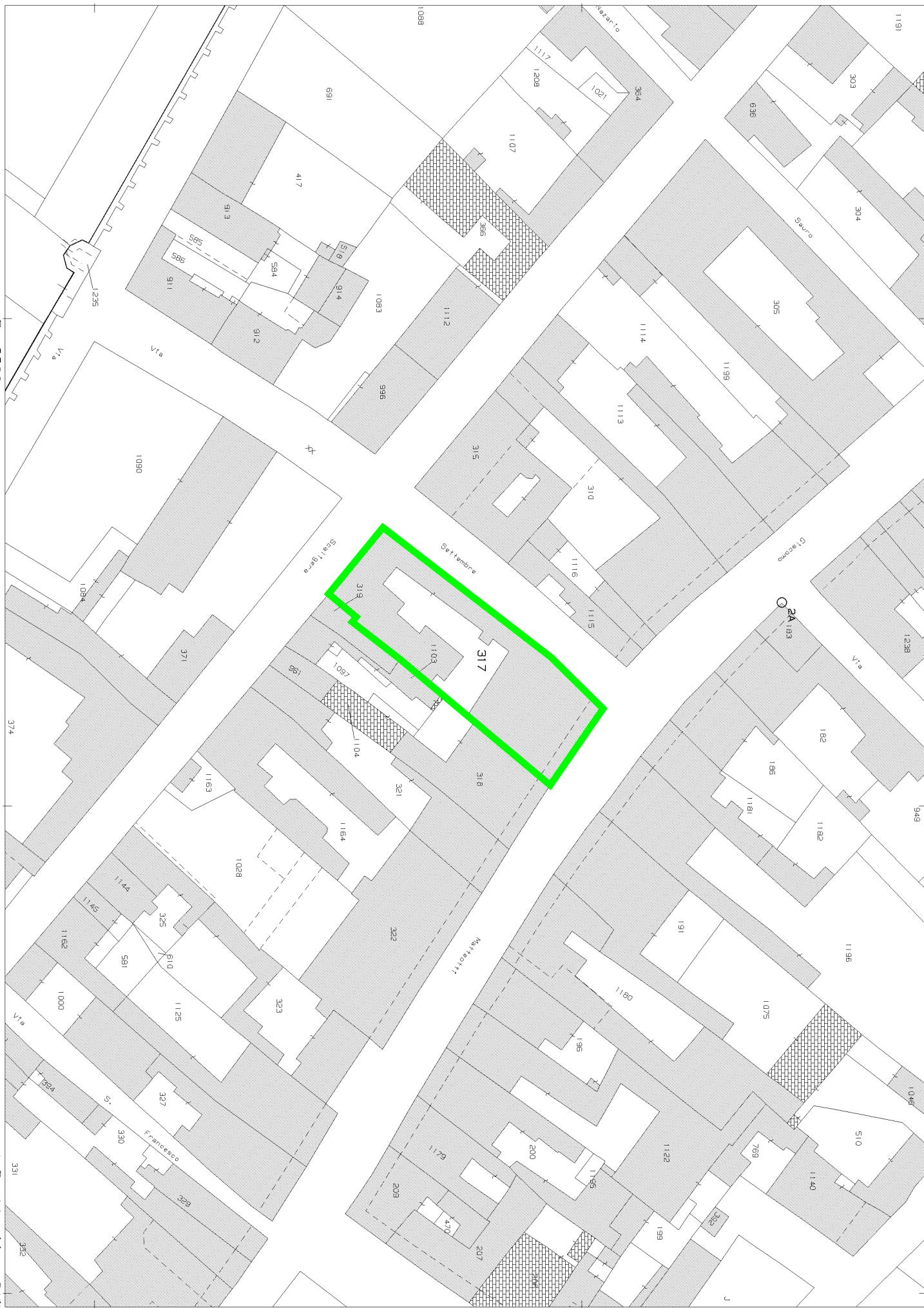
L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)



N=600

E=-5500

I Particella: 317



Comune: (PD) MONTAGNANA
Foglio: 34 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.

3-Giu-2026 16:4:51

Protocollo pratica T308391/2026

Direzione Provinciale di Padova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANZOSO PAOLO
Firmato Da: PAOLO SACCHETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b199388120f313015e6126b0b8e
Vis. tel.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

Dichiarazione protocollo n. PD0257179 del 20/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montagnana

Via Giacomo Matteotti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 317

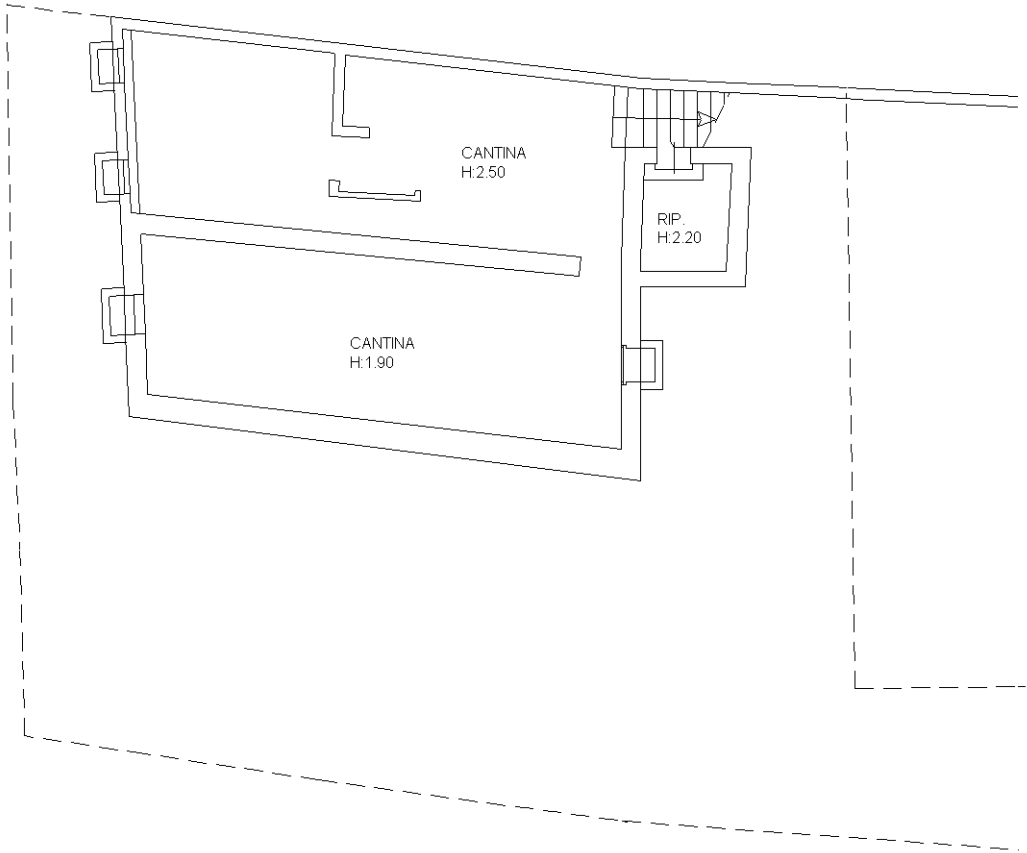
Subalterno: 25

Scheda n. 1

Scala 1:200

PLANIMETRIA 1 DI 3

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

Dichiarazione protocollo n. PD0257179 del 20/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montagnana

Via Giacomo Matteotti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 317

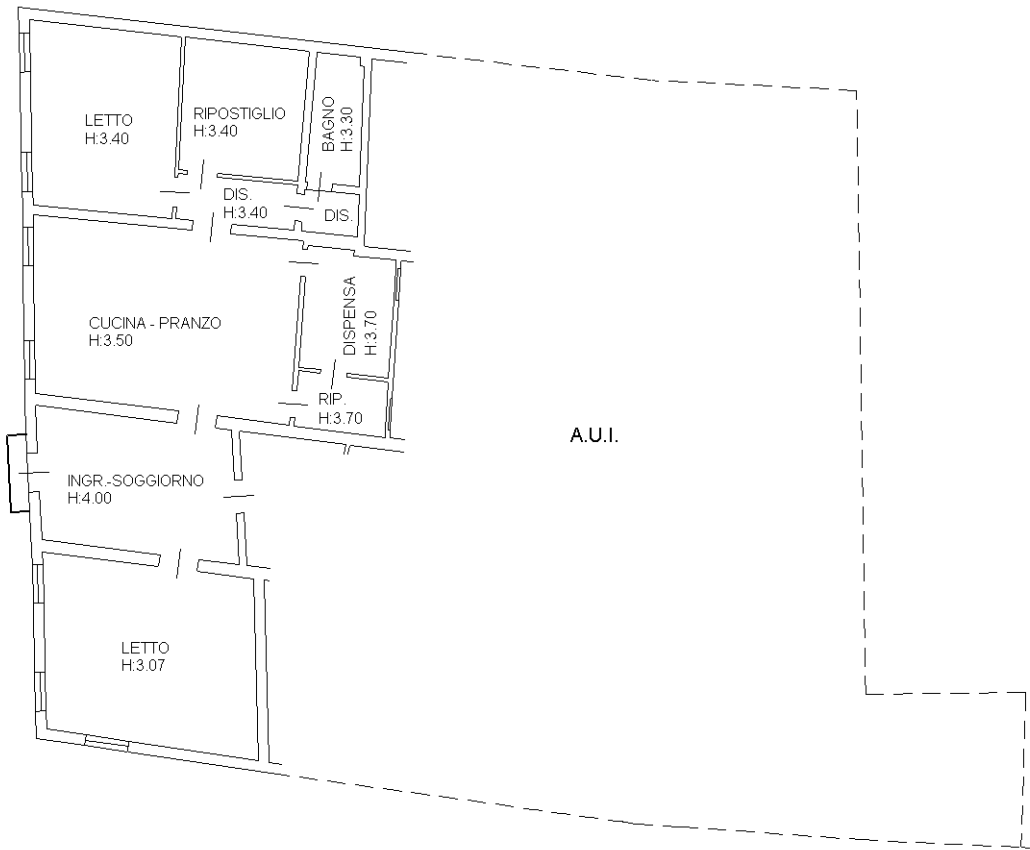
Subalterno: 25

Scheda n. 2

Scala 1:200

PLANIMETRIA 2 DI 3

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

Dichiarazione protocollo n. PD0257179 del 20/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montagnana

Via Giacomo Matteotti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 317

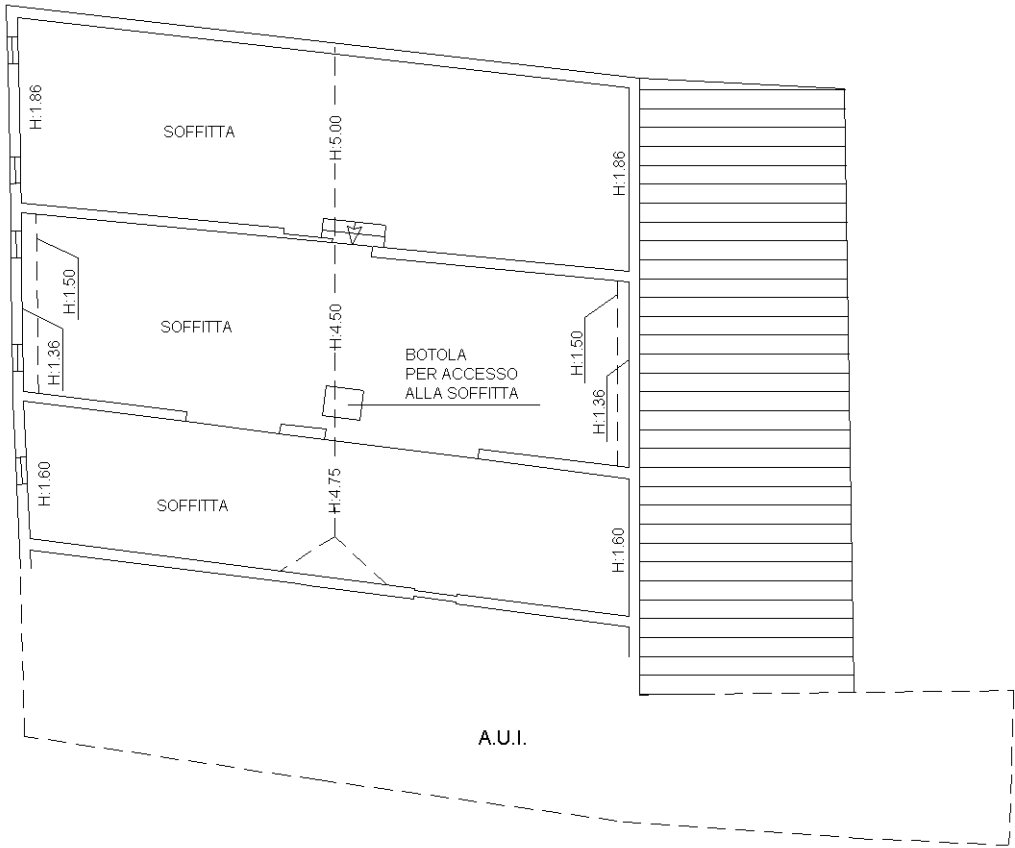
Subalterno: 25

Scheda n. 3

Scala 1:200

PLANIMETRIA 3 DI 3

PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

Dichiarazione protocollo n. PD0257179 del 20/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montagnana

Via Scaligera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

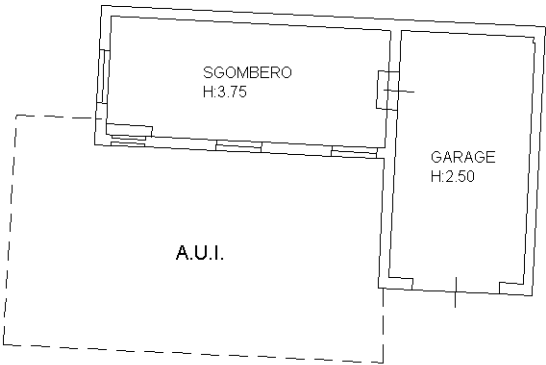
Particella: 317

Subalterno: 26

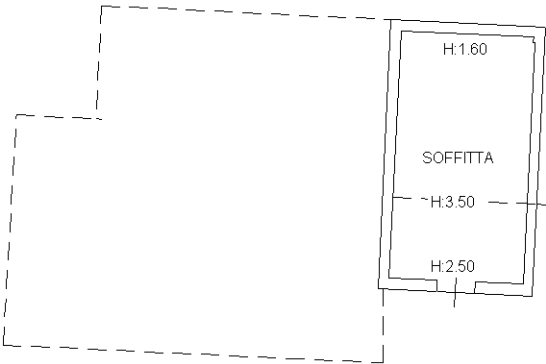
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti