Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **33/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558:2014 N. IMQ-VI-1510022
Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 01606830295
Studio in: Via Roma 98/II - Taglio di Po
Telefono: 0426 661442
Fax: 3487268818
Email: studiopietropolli@gmail.com
Pec: luigi.pietropolli@geopec.it

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a

Beni in **Montagnana (PD)**
via Jacopo Parisato, civico 23 interno 6

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] con garage di pertinenza, sito in Montagnana CAP: 35044, via Jacopo Parisato, civico 23 interno 6

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted] nato in [redacted] il [redacted] cf. [redacted] per 1/2 in regime di separazione dei beni
[redacted] nata in [redacted] il [redacted] cf. [redacted] per 1/2 in regime di separazione dei beni,

foglio 33, particella 1216, subalterno 8,
indirizzo via Jacopo Parisato interno 6 piano 3, piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 621,04
Derivante da:
impianto meccanografico del 30-06-1987, variazione identificativi per allineamento mappe del 12-03-2009 pratica PD0079316, variazione per aggiornamento planimetrico del 13-08-2026 prot. PD0150844

foglio 33, particella 1216, subalterno 14,
indirizzo via Jacopo Parisato, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 28, rendita € 43,38
Derivante da:
impianto meccanografico del 30-06-1987, variazione identificativi per allineamento mappe del 12-03-2009 pratica PD0079316

Confini:
a nord area scoperta condominiale e via Jacopo Parisato
ad est area scoperta condominiale e ragioni mn. 1216 sub. 7 (ex mn. 693 sub. 7)
a sud area scoperta condominiale
ad ovest area scoperta condominiale

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a

Note:
quota di comproprieta' sulle parti comuni del fabbricato compresa l'area dell'intero complesso censita al catasto terreni al foglio 33 mn. 1216 (ex mn. 652) ente urbano e foglio 33 mn. 921 (ex mn. 665,653 e 654)
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.
Si precisa che al fine dell'esatta rappresentazione grafica dell'unita' immobiliare abitativa censita al foglio 33 mn. 1216 sub. 8, per diversa disposizione degli spazi interni e' stata eseguita denuncia di variazione , come previsto all'art. 1 comma c del verbale di giuramento in data 13-08-2026 prot. n. PD0150844

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Este, Padova.
Attrazioni paesaggistiche: Citta' di Montagnana
Attrazioni storiche: la Cinta Muraria lunga circa due chilometri con 24 torri, il Castel San Zeno con il Mastio di Ezzelino, la Rocca degli Alberi, il Duomo di Santa Maria Assunta in Piazza Maggiore,Villa Pisani firmata da Andrea Palladio.

Principali collegamenti pubblici: A31 Km. 7

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con il proprio nucleo familiare, in qualità di comproprietaria dell'immobile

Note:
non sono presenti contratti di locazione come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Padova del 25/03/2026 a mezzo pec.

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:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
contro [redacted] e [redacted]
Derivante da: MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ;
a rogito di STOCCO MASSIMILIANO in data 23/10/2006 rep. nn. 5011;
Iscritto/trascritto a ESTE in data 27/10/2006 ai nn. 7834/1880 ;
Note: RINNOVAZIONE IPOTECA CON NOTA DI ISCRIZIONE DEL 10-08-2026 AI NN. 4654/782

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
contro [redacted] e [redacted];
a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ROVIGO in data 10/01/2026 ai nn. 3726
iscritto/trascritto a ESTE in data 13/02/2026 ai nn. 712/539;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
gestione dal 01-05-2025 al 30-04-2026
scaduti al 10-10-2025 e non versati €. 196,00
scaduti al 10-11-2025 e non versati €. 196,00
gestione dal 01-05-2026 al 30-04-2027
scaduti al 10-08-2026 e non versati €. 304,64
prossime scadenze :
€. 208,00 al 10-09-2026
€. 208,00 al 10-10-2026
€. 208,00 al 10-11-2026
€. 208,00 al 10-12-2026
complessivo rate scadute €. 696,64
complessivo rate in scadenza €. 832,00
Millesimi di proprietà: 53,287 comprensivi del garage
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non conosciuti
Avvertenze ulteriori: non conosciute

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 1/2 proprieta' superficiaria
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] per 1/2 proprieta' superficiaria
COMUNE DI MONTAGNANA proprietario dell'area
dal 29/04/1997 al 23/10/2006 .
In forza di atto di compravendita - a rogito di GIUSEPPE MELE, in data 29/04/1997, ai nn. 76660; trascritto a ESTE, in data 21/05/1997, ai nn. 2104/1576.

Titolare/Proprietario:
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 1/2
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] per 1/2
dal 23/10/2006 al 23/10/2006 .
In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso -
a rogito di STOCCO MASSIMILIANO, in data 23/10/2006, ai nn. 5008/3594;
trascritto a ESTE, in data 27/10/2006, ai nn. 7832/4575.
Note: atto di acquisto della quota millesimale sul terreno di pertinenza previo pagamento del corrispettivo dovuto con contestuale liberazione dai vincoli P.E.E.P. come da convenzione del 29-10-1981, repertorio Segretario Comunale n. 5128 , registrato ad Este il 27-11-1981 al n. 5128 e trascritto ad Este il 22-01-1982 ai nn. 289/241

Titolare/Proprietario:
[redacted] nato in [redacted] il [redacted] cf. [redacted] per 1/2 in regime di separazione dei beni
[redacted] nata in [redacted] il [redacted] cf. [redacted] per 1/2 in regime di separazione dei beni
dal 23/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di STOCCO MASSIMILIANO, in data 23/10/2006, ai nn. 5010/3596; trascritto a ESTE, in data 27/10/2006, ai nn. 7833/4576.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 648/1981
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di n. 18 alloggi residenziali con relativi vani e servizi accessori in zona P.E.E.P.
Presentazione in data 15/01/1981 al n. di prot. 648
Rilascio in data 05/11/1981 al n. di prot. 648
Abitabilità/agibilità in data 25/11/1985 al n. di prot. 1417
NOTE: Comunicazione di realizzazione modifiche interne del 15-11-1985 prot. 1617

Numero pratica: 22235/2009
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: COMUNICAZIONE ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA
Per lavori: ripassatura del solo manto di copertura
Presentazione in data 09/11/2009 al n. di prot. 22235

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a

Numero pratica: 10937/2010
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Manutenzione straordinaria per isolamento a cappotto su fabbricato residenziale
Presentazione in data 27/05/2010 al n. di prot. 10937
NOTE: Certificato di collaudo finale del 25-01-2011 prot. 1571

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
note:
si precisa che sono state riscontrate modeste variazioni alle dimensioni interne dei vani, si ritiene che tali difformita' costituiscano "tolleranze esecutive" ai sensi dell'art. 34.bis comma 2 e 2- bis del D.P.R, 380/2001 come modificato dal DL.L. 69/2024

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	P.T. con Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. N. 26 DEL 31-07-2025
Zona omogenea:	ZONA B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO/ AREE DI POSSIBILE EMERGENZA IDRAULICA / VINCOLO SISMICO CLASSE 4
Norme tecniche di attuazione:	ART. 19 - ART. 47 -ART. 49 delle N.T.O.

Descrizione:
Abitazione di tipo civile [A2] con garage di pertinenza,
sito in Montagnana CAP: 35044, via Jacopo Parisato, civico 23 interno 6
di cui al punto **A**

Unita' immobiliare abitativa a piano terzo con garage di pertinenza a piano terra facente parte di edifico "a blocco" composto da n. 6 alloggi e n. 6 garage, denOminato "CONDOMINIO PARISATO - BLOCCO C" costruito nell'anno 1985, reso abitabile il 25-11-1985.
Composta da soggiorno, cucina, disimpegno due bagni, 3 camere, 2 balconi, altezza utile interna di ml.2,70.
Locale garage a piano terra d'angolo, avente altezza utile interna di ml. 2,20
Superfici di pavimento

Soggiorno	Mq. 21,15
Cucina	Mq. 12,84
Bagno	Mq. 2,58
Disimpegno	Mq. 10,19
Camera	Mq. 9,00
Camera	Mq. 10,65
Bagno	Mq. 6,81
Camera	Mq. 14,75
Balcone	Mq. 5,50
Balcone	Mq. 5,50
Garage	Mq. 28,00

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a

Ambiente: si precisa che non sono state eseguite indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel fabbricati ed in sottosuolo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** Note: collaudo statico del 18-10-1985
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a./laterizio** condizioni: **buone** Note: collaudo statico del 18-10-1985
Fondazioni	tipologia: **fondazioni continue** materiale: **c.a.** condizioni: **non verificate** Note: collaudo statico del 18-10-1985
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone** Note: collaudo statico del 18-10-1985
Solai	tipologia: **lareto-cemento armato** condizioni: **buone** Note: collaudo statico del 18-10-1985
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone** Note: collaudo statico del 18-10-1985
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** Note: collaudo statico del 18-10-1985

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **pedonale, anta singola** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Cancello	tipologia: **scorrevole carrabile** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **a doppia anta/vetrate** materiale: **legno con vetrocamera** protezione: **persiane** materiale protezione: **pvc** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in laterizo** coibentazione: **non verificata** condizioni: **buone** (oggetto di manutenzione ordinaria nell'anno 2009)
Pareti esterne	materiale: **muratura** coibentazione: **cappotto** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **buone** Note: collaudo statico del 18-10-1985
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cemento e piastre di cemento granigliato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a

Rivestimento — ubicazione: **cucina/bagni** materiale: **intonaci civili/piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale — posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**
Note: collaudo statico del 18-10-1985
Note: vanoscala comune

Impianti:

Citofonico — tipologia: **audio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Condizionamento — tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **non verificata** diffusori: **split** condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Gas — tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Idrico — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non conosciuta** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificata** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**
Note: Presenza di stufa a pellet autonoma

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione al piano 3	sup reale lorda	107,00	1,00	107,00
balconi	sup reale lorda	11,00	0,10	1,10
garage PT	sup reale lorda	35,00	0,40	14,00
		153,00		**122,10**

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu'probabile valore di mercato, e' stata eseguita ricerca di beni immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato compravenduti nell'ultimo biennio al fine dell'applicazione del metodo estimativo denominato "Marchet Comparison Approach" (MCA), metodo basato sul confronto delle singole caratteristiche.
Sono state reperite le seguenti compravendite di immobili residenziali, di seguito denominati comparabili :
comparabile 01
compravendita del 19-01-2026 [redacted]
alloggio a piano terzo con garage pertinenziale facente parte del medesimo complesso immobiliare dell'immobile oggetto di stima, in via Jacopo Parisato, 21
anno di costruzione 1985
foglio 33 mn. 921 sub. 17 e sub. 19
superficie commerciale mq. 122,10
prezzo €. 83.000,00
(alloggio in proprieta' superficiaria ancora soggetto ai voncoli P.E.E.P.)
Comparabile 02
compravendita del 27-02-2026 [redacted]
alloggio a piano primo di edificio condominiale con magazzino e garage pertinenziali sito in via via Circonvallazione 147 scala A int. 4
anno di costruzione 1992
superficie commerciale desunta mq. 130,00
prezzo €.115.000,00
Valore marginale determinato con MCA €. 750,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate di Padova Ufficio del Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate di Padova, Servizio di Pubblicita' immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Padova;

Ufficio tecnico di Comune di Montagnana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari della zona, conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima MCA

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione al piano 3	107,00	€ 750,00	€ 80.250,00
balconi	1,10	€ 750,00	€ 825,00
garage a PT	14,00	€ 750,00	€ 10.500,00
Stima MCA			€ 91.575,00
Valore Finale			**€ 91.575,00**

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a

Valore corpo **€ 91.575,00**
Valore complessivo intero **€ 91.575,00**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	122,10	**€ 91.575,00**	**€ 91.575,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€. 13.736,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 77.838,75**

Valore per leggero eccesso **€ 78.000,00**

Data generazione:
13-08-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI
1 - VISURE CATASTALI
2- ESTRATTO DI MAPPA
3- PLANIMETRIE CATASTALI
4- DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PROT. PD0150844 DEL 13-08-2026
5- ROGITO DI PROPRIETA'
6- VISURE IPOTECARIE
7- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
8- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
9- COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
10- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: LUIGI PIETROPOLLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ff06be6b7d7469a72afcb2386ddf32a