Tribunale di Rovigo

Liquidazione Giudiziale

N° Gen. Rep. **13/2025**

Dott.ssa PIA TODISCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 006

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

Beni in **San Martino Di Venezze (RO)**
Piazza Aldo Moro n. 122-124

Lotto: 006

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

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

Identificativo corpo: Abitazione al piano terra e primo con magazzino, accessori esterni e cortile esclusivo sita in San Martino di Venezze (RO) Piazza Aldo Moro n. 122-124.



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

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Venezze
Intestazione: Proprietà per 1/1

- foglio 1, particella 141, subalterno 6, scheda catastale graffato con il sub 7, indirizzo Piazza Ado Moro n. 6, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie 167 mq., rendita € 338,54
Confini: A nord mappale 404, ad est sub 6 a sud sub 8 e sub 6, ad ovest mappale 400.

- foglio 1, particella 141, subalterno 8, indirizzo Piazza Aldo Moro n. 6, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq., superficie 41 mq., rendita € 65,07
Confini: A nord sub 4, ad est sub 6, a sud mappale 847 e 134, ad ovest mappale 400.

- foglio 1, particella 847, qualità F/1 (Area Urbana), superficie catastale 289 mq.
Confini: A nord mappali 141 e 323, ad est mappale 846, a sud mappale 195 ad ovest mappale 134.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di San Martino di Venezze
Intestazione: Proprietà per 1/1

- foglio 1, particella 141, qualità Ente Urbano, superficie catastale 203 mq.
Confini: A nord mappale 404 ad est mappale 323 e Piazza Aldo Moro, a sud mappali 847 e 134, ad ovest mappale 400.

- foglio 1, particella 847, qualità Ente Urbano, superficie catastale 289 mq.
Confini: A nord mappali 141 e 323, ad est mappale 846, a sud mappale 195 ad ovest mappale 134.

Note: Si evidenzia che il confine ovest della particella (o mappale) 847 non risulta correttamente allineato alla mappa catastale in corrispondenza del punto di innesto con lo spigolo sud-ovest del fabbricato.

Conformità catastale:
Si evidenziano le seguenti **difformità rispetto allo stato di fatto**:

- **Unità immobiliare (civico 122):** Al piano terra si rileva la presenza di due vani in eccedenza rispetto alla planimetria catastale depositata; al piano primo si riscontra, analogamente, un servizio igienico (WC) aggiuntivo non rappresentato. L'unità risulta accatastata come magazzino (cat. C/2), contrariamente a quanto autorizzato dalle concessioni edilizie che ne prevedono la destinazione residenziale (abitazione).
- **Unità immobiliare (civico 124):** Al piano terra si riscontra la mancanza di due vani rispetto alla planimetria catastale; al piano primo si rileva l'assenza di un servizio igienico (WC) rispetto alla consistenza grafica depositata.

Si segnala, inoltre, che l'**elaborato planimetrico** in atti non risulta aggiornato con l'esatta identificazione dei subalterni corrispondenti alle due unità immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione DOCFA e dell'eleborato planimetrico per le due unità immobiliari.
Descrizione delle opere da sanare: Tutte
Pratica di variazione catastale DOCFA e dell'elaborato planimetrico per le due unità immobiliari: € 950,00
Oneri Totali: **€ 950,00**

Per quanto sopra NON 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:

Libero

Note: Si dà atto che, al momento del sopralluogo, in alcuni vani di entrambe le unità immobiliari erano presenti beni mobili da considerarsi a tutti gli effetti come materiale abbandonato da smaltire.

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: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 24717,45 ; A rogito di Tribunale di Bologna in data 29/05/2024 ai nn. 1998/2024; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Rovigo in data 17/09/2024 ai nn. 7723/1004

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 476782,42 ; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 13/11/2024 ai nn. 4722; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 10/02/2025 ai nn. 1050/137

4.2.2 Pignoramenti: Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro .; Derivante da: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 02/04/2025 ai nn. 20/2025 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Rovigo Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/04/2025 ai nn. 3248/2347;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non presenti
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: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Vedi Attestato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti
Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
proprietario per 1/1 dal 20/07/2001 al 26/07/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito Notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 20/07/2001 ai nn. 69233; trascritto a Agenzia delle Entrate di Rovigo Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/08/2001, ai nn. 7101/5067 e 7102/5068.

Titolare/Proprietario:
proprietario per 1/1 dal 26/07/2002 al 22/06/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito Notaio Franco Vaudano di Padova, in data 26/07/2002, ai nn. 61777; trascritto a Agenzia delle Entrate di Rovigo Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/08/2002, ai nn. 7333/4744.

Titolare/Proprietario:
proprietario per 1/1 dal 22/06/2010 al 24/12/2019 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rovigo, in data 22/06/2010, ai nn. 1089; trascritto a Agenzia delle Entrate di Rovigo Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/08/2010, ai nn. 7163/4392.

Titolare/Proprietario:
1/1 dal 24/12/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Stefano Zanellato di Conselve, in data 24/12/2019, ai nn. 42686/23238; trascritto a Agenzia delle Entrate di Rovigo Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/01/2020, ai nn. 164/124.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato composto da n. 1 abitazioni e 1 magazzino scorta.
Rilascio in data 20/04/1991 al n. di prot. 26/91

Numero pratica: 2
Intestazione:
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: abusivamente eseguiti
Presentazione in data 30/06/1987 al n. di prot. 2917/87

Rilascio in data 22/11/1990 al n. di prot. 20

Numero pratica: 3
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' Edilizia
Per lavori: Manutenzione Straordinaria di un fabbricato ad uso abitazione.
Presentazione in data 19/07/2002 al n. di prot. 6387/029

7.1 *Conformità edilizia:*

In sede di verifica sono emerse le seguenti difformità:
le due unità immobiliari non risultano conformi al progetto di ristrutturazione approvato con la concessione edilizia n. 26/91. Nello specifico, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni tra le due porzioni e l'omessa realizzazione del tramezzo divisorio tra l'ingresso e la cucina nell'unità sita al civico 122.
Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e smi.
Descrizione delle opere da sanare: Tutte
Competenze professionali per l'esecuzione della pratica di accertamento di conformità, comprese le sanzioni ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica.: € 4.000,00
Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Zona urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI
In forza della delibera:	D.C.C. n. 32 del 21-07-2016
Zona omogenea:	A2 area soggetta a P.P. di valorizzazione ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto
Abitazione al piano terra e primo con magazzino, accessori esterni e cortile esclusivo

L'immobile in oggetto è un fabbricato residenziale in linea, attualmente disabitato da lungo tempo. Il complesso è costituito da due unità abitative indipendenti, dotate di accessori esterni e corte comune. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra ed è situato in una zona centrale del Comune di San Martino di Venezze (RO), precisamente in Piazza Aldo Moro n. 122-124.
Sotto il profilo storico-costruttivo, le unità immobiliari risalgono al periodo antecedente al 1967; in base alle caratteristiche dei materiali impiegati, l'edificazione è stimabile tra gli anni '40 e '50.
Il lotto complessivo ha una superficie di 492 mq ed è interamente recintato con rete metallica su paletti in ferro.
L'accesso da Piazza Aldo Moro è servito da un unico cancello pedonale e carraio; quest'ultimo, pur essendo di dimensioni ridotte, è supportato dall'ottima disponibilità di parcheggi gratuiti nella prospiciente Piazza Aldo Moro, che garantisce ampia facilità di sosta.

La distribuzione interna dei vani è così articolata:

Unità sita al civico 122:
- Piano Terra: ingresso-pranzo, cucina con sottoscala e, in corpo collegato sul retro, disbrigo, WC e legnaia.
- Primo Piano: disimpegno, quattro camere da letto e WC.

Unità sita al civico 124:
- Piano Terra: ingresso con sottoscala, cucina, soggiorno e bagno.
- Primo Piano: disimpegno, camera da letto e WC.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq 594,31
E' posto al piano: Terra-1
L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 122-124; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,43 h media del piano terra e ml. 2,55 h media del piano primo, ml. 2,38 h media degli accessori esterni.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: pessimo
Condizioni generali dell'immobile: Si precisa che alla data del sopralluogo, le due unità immobiliari si presentavano in fase di manutenzione straordinaria con intonaci, porte interne ed i due wc parzialmente demolite ed il bagno al piano terra completamente demolito.

Caratteristiche descrittive delle due unità immobiliari

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **non visibile** condizioni: **da verificare**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **graniglia di marmo** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **scarse**
Strutture verticali	materiale: **muratura in laterizio** condizioni: **scarse** Note: In alcune murature portanti sono presenti delle fessurazioni di assestamento.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **pessime**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetro semplice** protezione: **scuri** materiale protezione: **legno verniciato** condizioni: **pessime**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato e con vetro** condizioni: **discrete**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non visibile** condizioni: **pessime** Note: Sono presenti in alcuni punti dei soffitti delle stanze al primo piano, delle infiltrazioni di acqua piovana.
Pareti esterne	materiale: **muratura in laterizio** coibentazione: **non visibile** rivestimento: **Intonaco civile** condizioni: **scarse**

	Note: In alcune murature portanti sono presenti delle fessurazioni di assestamento.
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo e ghiaino** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in graniglia di marmo** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **pessime** Note: Il bagno del magazzino è privo di sanitari e di pavimento
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **graniglia di marmo** condizioni: **scarse** Note: scale delle due unità immobiliari

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **assente**
Elettrico	tipologia: **con canalette fuoritraccia** tensione: **230V** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non visibile** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare e verificare la conformità** Note: E' presente solo una tubazione esterna di predisposizione per un futuro allacciamento.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e polipropilene** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità e collaudare**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **stufe a legna** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità** Note: Manca la stufa a legna e sono presenti solo alcune tubazioni di scarico fumi.

Caratteristiche descrittive degli accessori esterni:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **non visibile** condizioni: **da verificare**

Scale	tipologia: **assenti**
Strutture verticali	materiale: **muratura in laterizio** condizioni: **scarse** Note: In alcune murature portanti sono presenti delle fessurazioni di assestamento.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **pessime**
Infissi esterni	tipologia: **wasistas** materiale: **legno o metallo con vetro semplice** protezione: **nessuna** materiale protezione: **nessuno** condizioni: **pessime**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato e con vetro** condizioni: **discrete**
Manto di copertura	materiale: **lastre in eternit, tegole in cotto** coibentazione: **non visibile** condizioni: **pessime** Note: Sono presenti in alcuni punti dei soffitti degli accessori, delle infiltrazioni di acqua piovana.
Pareti esterne	materiale: **muratura in laterizio** coibentazione: **non visibile** rivestimento: **Intonaco civile** condizioni: **pessime** Note: In alcune murature portanti sono presenti delle fessurazioni di assestamento.
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo e ghiaino** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in graniglia di marmo e massetto in cls.** condizioni: **pessime**
Rivestimento	**assente**
Scale	**Assenti**

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **assente**
Elettrico	tipologia: **con canalette fuoritraccia** tensione: **230V** condizioni: **pessime** conformità: **da verificare la conformità**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non visibile** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità**

Gas	Assente
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e polipropilene** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità e collaudare**
Termico	**assente**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano Terra e Primo civico 122	sup reale lorda	94,99	1,00	94,99
Abitazione Piano Terra e Primo civico 124	sup reale lorda	107,20	1,00	107,20
Portico d'ingresso	sup reale lorda	8,79	0,35	3,08
Disbrigo e wc	sup reale lorda	25,11	0,25	6,28
Legnaia	sup reale lorda	8,71	0,25	2,18
Cortile esclusivo	sup reale lorda	349,51	0,05	17,48
		594,31		**231,20**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 130,00.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione con accessori esterni.

Stima con il metodo del costo di costruzione deprezzato € 30.057,30.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione Piano Terra e Primo civico 122	94,99	€ 130,00	€ 12.348,70
Abitazione Piano Terra e Primo civico 124	107,20	€ 130,00	€ 13.936,00
Portico d'ingresso	3,08	€ 130,00	€ 400,40
Disbrigo e wc	6,28	€ 130,00	€ 816,40
Legnaia	2,18	€ 130,00	€ 283,40
Cortile esclusivo	17,48	€ 130,00	€ 2.272,40

Stima del corpo	€ 30.057,30
Valore Finale	**€ 30.057,30**
Valore corpo	€ 30.057,30
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.057,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.057,30

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione con accessori esterni		231,20	€ 30.057,30	€ 30.057,30

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.508,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.950,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Detrazione per smaltimento lastre in eternit con smontaggio delle vecchie lastre e montaggio di lastre in lamiera zincata monostrato.	€ -850,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 19.748,70**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 6 € 20.000,00 (ventimila/00)

Allegati:
1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza);
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, 06-10-2026

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