



Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518

C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295

e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com

P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **18/2026**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.07.2026 ore 11:45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Paolone Andrea**

Custode Giudiziario: **IVG**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI ABITAZIONE ACCOSTATA IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE
IN COMUNE DI ROVIGO (RO)**

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto

Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W

Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Email: michela.sacchetto88@gmail.com

Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di abitazione accostata sviluppata su due piani fuori terra oltre a soffitta non abitabile, sprovvista di area cortiliva e posto auto/garage, in pessimo stato di manutenzione, sita in zona centrale del Comune di Rovigo (RO), via Mure Seminario Vecchio n. 7.

Lotto: UNO

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo popolare [A4]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO):

- **foglio RO/19, particella 70**, indirizzo via Mure Seminario Vecchio n. 7, piano T -1 -2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 91 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita Euro 176,11.

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), sezione Rovigo:

- **foglio 19, particella 70**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 42 mq.

Confini: nord particella 396, est via Mure Seminario Vecchio, sud particella 75, ovest particella 69.

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere libero.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 26.405,36

Valore che si arrotonda ad Euro 26.500,00 (ventiseimilacinquecento/00).

Beni in Rovigo (RO)
Via Mure Seminario Vecchio n. 7

Lotto: UNO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di abitazione accostata sviluppata su due piani fuori terra oltre a soffitta non abitabile, sprovvista di area cortiliva e posto auto/garage, in pessimo stato di manutenzione, sita in zona centrale del Comune di Rovigo (RO), via Mure Seminario Vecchio n. 7.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Comune di Rovigo (RO), via Mure Seminario Vecchio n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

**[REDACTED] proprietà
per 1/1**

Comune di Rovigo (RO):

- **foglio RO/19, particella 70**, indirizzo via Mure Seminario Vecchio n. 7, piano T -1 -2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 91 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita Euro 176,11.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 03/07/2018 pratica n. RO0039013 in atti dal 03/07/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 16460.1/2018);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 07/02/1998 in atti dal 07/02/1998 ristrutturazione (n. D00103.1/1998);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

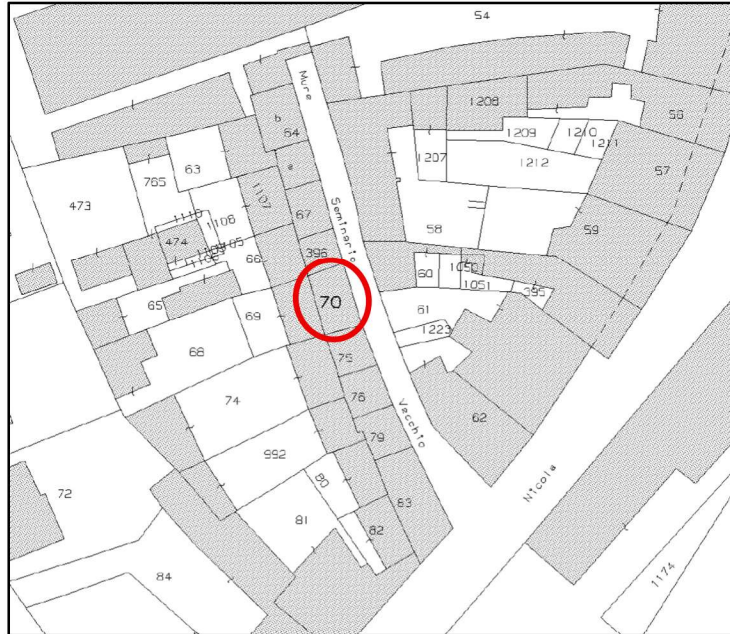
Area di enti urbani e promiscui

Comune di Rovigo (RO):

- **foglio 19, particella 70**, qualità ente urbano, superficie catastale totale 42 mq.

Derivante da:

- impianto meccanografico del 08/07/1976.



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Confini: nord particella 396, est via Mure Seminario Vecchio, sud particella 75, ovest particella 69.

Conformità catastale:

Non è possibile dichiarare la conformità catastale del bene, in quanto trattandosi di immobile in pessimo stato di manutenzione, la sottoscritta CTU ha potuto effettuare il sopralluogo solo esternamente.

Si evidenzia che la planimetria catastale e gli elaborati grafici depositati presso i Pubblici Uffici presentano la medesima distribuzione interna del fabbricato.

Tuttavia, si segnala che la planimetria catastale riporta l'indicazione errata della via in cui è localizzato il bene *“via Fuà Fusinato”* anziché *“via Mure Seminario Vecchio”*.

A seguito della presentazione della pratica edilizia di cui al punto “7.1 Conformità edilizia” si provvederà all’aggiornamento della planimetria catastale.

Le spese di regolarizzazione sono comprese nella valutazione di cui al punto "8. *Valutazione complessiva del lotto*".

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di abitazione accostata sviluppata su due piani fuori terra oltre a soffitta non abitabile, sprovvista di area cortiliva e posto auto/garage, in pessimo stato di manutenzione, sita in zona centrale del Comune di Rovigo (RO), via Mure Seminario Vecchio n. 7.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, per gli immobili oggetto di pignoramento, non risultano contratti di locazione e comodati.

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:

Con verifica del 09.06.2026 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipocatastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Dalla documentazione fornita, non risultano altre trascrizioni nel ventennio esaminato.

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

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo

4.2.2 Pignoramenti:

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 09.06.2026.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Trattasi di immobile in pessimo stato di manutenzione ed allo stato non abitabile se non a seguito di interventi edilizi.

L'accesso è stato effettuato solo esternamente pertanto non è stato possibile verificare le condizioni statiche del fabbricato che apparirebbero comunque precarie.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati grafici depositati presso i Pubblici Uffici si evidenzia la mancanza dei servizi igienici (indispensabili ai fini dell'agibilità), dunque, si dovrà prevedere anche l'adeguamento igienico e sanitario dell'abitazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario da ante ventennio ad oggi

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Viscardini [REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Rovigo è stata fornita la seguente pratica edilizia relativa ai beni pignorati.

Numero pratica: concessione sanatoria n. 508, prot. U.T. n. 698

Per lavori: realizzazione di terrazza al secondo piano

Presentata in data 01/03/1995 protocollo in data 22/03/1995 n. 04997

Rilasciata in data 08/05/1998 prot. n. 04997/95

7.1 Conformità edilizia

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia del bene, in quanto trattandosi di immobile in pessimo stato di manutenzione, la sottoscritta CTU ha potuto effettuare il sopralluogo solo esternamente.

Si rileva che la planimetria catastale e gli elaborati grafici depositati presso i Pubblici Uffici presentano la medesima distribuzione interna del fabbricato.

Considerato lo stato del bene sarà necessario un intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia, pertanto dovrà essere richiesto al Comune di Rovigo un titolo autorizzativo ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Le spese tecniche sono comprese nella valutazione di cui al punto "8. Valutazione complessiva del lotto".

7.2 Certificato di Destinazione Urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Rovigo in data 05/05/2026, è precisato che il bene censito al Catasto Terreni, Comune di Rovigo, sezione A, foglio 19, particella 70 è classificato come - Zona - A - DM. 1444/68 - ricadente nel Perimetro del Centro Storico - art. 2 N.T.O. (vedasi allegato n. "5. Documentazione comunale").

Descrizione: **abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo A

Trattasi di abitazione accostata in pessimo stato di manutenzione, collocata in centro storico del Comune di Rovigo (RO) in via Mure Seminario Vecchio n. 7.

Considerata la condizione del fabbricato non è stato possibile l'accesso ed allo stato non risulta abitabile se non a seguito di interventi edilizi.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati grafici depositati presso i Pubblici Uffici, lo stesso risulta sviluppato su due piani fuori terra oltre a soffitta non abitabile, sprovvisto di area cortiliva e posto auto/garage.

L'accesso avviene direttamente da via Mure Seminario Vecchio, l'abitazione è di forma rettangolare con il vano scale posto centralmente, di fronte l'ingresso. Al piano terra e al primo piano sono presenti due camere, rispettivamente alla destra e sinistra del vano scale, mentre il terzo piano è costituito da una soffitta con accesso ad una terrazza di dimensioni limitate.

In fase di sopralluogo, non è stato possibile verificare le condizioni statiche del fabbricato che apparirebbero comunque precarie, si rilevano delle fessure sulla facciata esterna, dei coppi del manto di copertura rotti ed il rivestimento del solaio al piano terra rovinato.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione P.T e P.1	Sup. lorda	84,00	1	84,00
Soffitta	Sup. lorda	42,00	0,33	13,86
Terrazza	Sup. lorda	4,95	0,25	1,24
Totale superficie equivalente				99,10

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

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

8.2 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il criterio di stima del valore di trasformazione, in genere utilizzato per stimare aree edificabili, fabbricati da restaurare o ristrutturare, fabbricati dismessi, fabbricati non ancora ultimati.

Il valore di trasformazione di un bene, suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa, pertanto, il valore di trasformazione (V_t) si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato ristrutturato (V_m) e il costo di ristrutturazione (K) espresso dalla formula:

$$V_t = V_m - K$$

dove:

V_t = valore di trasformazione/ ristrutturazione

V_m = valore di mercato del bene trasformato/ ristrutturato

K = costo della trasformazione/ ristrutturazione

Determinazione del valore di mercato del bene trasformato V_m

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene ristrutturato, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita.

Si è assunto come comune parametro tecnico di confronto il metro quadrato e si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni attribuendo così un valore di mercato del fabbricato ristrutturato (V_m) di €/mq 2.000,00.

Ne deriva un valore di mercato del bene ristrutturato:

$$99,10 \text{ mq} \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{198.200,00 \text{ €}}$$

Determinazione del costo della trasformazione K

Per la determinazione del costo di ristrutturazione è stato utilizzato l'applicativo web "CRESME" inserendo i seguenti parametri:

- tipologia fabbricato: casa a schiera
- localizzazione: Comune di Rovigo (RO)
- struttura: muratura portante
- rendimento energetico: medio
- qualità finiture: media
- numero piani: 2
- seminterrato: non presente
- sottotetto: presente e non abitabile
- accessibilità cantiere: normale
- superficie residenziale: 84,00 mq
- sottotetto: 42,00 mq
- superficie terrazze, logge e balconi: 5 mq
- superficie coperta: 42 mq

Dall'applicativo deriva un costo di ristrutturazione di €/mq 1.074,96, per totali € 128.565,28.

A tale valore si devono aggiungere le spese tecniche ed oneri (20%) e l'utile del promotore (10%).

Costo ristrutturazione (€)	Spese Tecniche ed oneri (€)	Profitto imprenditore (€)	Costo della ristrutturazione K (€)
128.565,28	25.713,06	12.856,53	167.134,87

Ne deriva che:

$$V_t = V_m - K$$

Valore di mercato V_m (€)	Costo della ristrutturazione K (€)	Valore di ristrutturazione V_t (€)
198.200,00	167.134,87	31.065,13

Valore di mercato dell'immobile € 31.065,13

Si precisa che al valore di stima degli immobili viene applicata una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria, ed eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di regolarizzazione catastale ed edilizia **€ 0,00**
(SPESE PRESUNTE E INDICATIVE)

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziar- **€ - 4.659,77**
ria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)

8.4. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 26.405,36**

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 26.500,00 (ventiseimilacinquecento/00).

Data 17.06.2026

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 09.06.2026
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti