
Tribunale di Rovigo
CAUSA CIVILE n. 1575/2025

promossa da: **Banca Agricola Mantovana S.C.R.L. - ORTLES 21 S.R.L.**

contro:



Radicata nel corso del processo di Espropriazione Forzata
(N° Gen. Rep. 208/2024)

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI DOMANDA DI DIVISIONE

Esperto alla stima: Dr. Agr. Giuliano Zambon
Codice fiscale: ZMBGLN50L29H620T
Partita IVA: 00241750298
Studio in: Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo
Telefono: 337525753
Email: info@agronomozambon.it
Pec: g.zambon@epap.conafpec.it

Beni in **Castelmassa (RO)**
Località/Frazione **Castelmassa**
Via Giacomo Matteotti n. 31

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

**Fabbricato ad uso abitazione, due piani fuori terra, con locali accessori;
sito in Castelmassa (RO) CAP: 45035 Via Giacomo Matteotti n. 31**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] 1/2 (Esecutato)

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] -

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] prop. 1/2, foglio 9, particella 437, subalterno 5, graffato col mapp. 2441 sub
1 indirizzo Via G. Matteotti n. 31, piano T - 1, Comune Castelmassa, categoria A/2, classe 1, con-
sistenza 6 Vani, superficie 125 mq, rendita € € 371,85
Confini Unità abitativa: A Nord: mapp. 2441; A Est: mapp. 2441 e 2810; A Sud: mapp. 2441, 2810,
2440 e 2811; A Ovest: mapp. 2441 e 2811.

Confini Unità accessorie: A Nord, A Est, A Sud e A Ovest: mapp. 2441

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] prop. 1/2, foglio 9, particella 2441, subalterno 2, indirizzo Via G. Matteotti
n. 31, piano T, comune Castelmassa, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 21 mq,
rendita € € 72,67

Confini: A Nord: mapp. 2441; A Est: mapp. 2441 e part. 437 sub. 5 | 2441 sub. 1;

A Sud: mapp. 2441; A Ovest: mapp. 2441 e part. 437 sub. 5 | 2441 sub. 1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] prop. 1/2, foglio 9, particella 437, subalterno 7 graffato col mapp. 2810 e
2811, indirizzo Via G. Matteotti n. 31, piano T -1, comune Castelmassa, categoria A/2, classe 1,
consistenza 6 Vani, superficie 136 mq, rendita € 371,85.

Confini: A Nord: mapp. 2441; A Est: mapp. 2441 e 2810; A Sud: mapp. 2441, 2810, 2440 e 2811; A
Ovest: mapp. 2441 e 2811.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Partita Speciale A Foglio 9 particella 2441 sub. 3 Bene Comune non Censibile

Confini: A Nord mapp. 437, A Est Via G. Matteotti, A Ovest e A Sud mapp. 2440

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Castelmassa, foglio 9, particella 2441, qualità Ente Urbano, superficie catastale 548 mq

Confini: A Nord: mapp. 437 sub. 7 e 437 sub. 5 | 2441 sub. 1; A Est: Via G. Matteotti , mapp. 437 sub. 7 e 437 sub. 5 | 2441 sub. 1; A Sud: mapp. 437 sub. 7, 2811, 2810 e 437 sub. 5 | 2441 sub. 1; A Ovest: mapp. 437 sub. 7, 2440, 437 sub. 5 | 2441 sub. 1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Castelmassa, foglio 9, particella 437, qualità Ente Urbano, superficie catastale 130 mq

Confini: A Nord: mapp. 2441; A Est: mapp. 2810 e 2441; A Sud: mapp. 2441, 2810, 2440 e 2811; A Ovest: mapp. 2811 e 2441.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Castelmassa, foglio 9, particella 2810, qualità Ente Urbano, superficie catastale 39 mq

Confini: A Nord: mapp. 437 sub. 7, 437 sub. 5 | 2441 sub. 1 e 2441; A Est: Via G. Matteotti e mapp. 2441; A Sud: mapp. 2440; A Ovest: mapp. 2440, 437 sub. 7 e 437 sub. 5 | 2441 sub. 1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Castelmassa, foglio 9, particella 2811, qualità Ente Urbano, superficie catastale 14 mq

Confini: A Nord: mapp. 2441, 437 sub. 7 e 437 sub.5 | 2441 sub. 1; A Est: mapp. 2441, 437 sub. 7 e 437 sub.5 | 2441 sub. 1; A Sud: mapp. 2440; A Ovest: mapp. 2440.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato ad uso abitazione ubicato nel Comune di Castelmassa (RO) Via Giacomo Matteotti n. 31, costituito da due piani fuori terra con area di corte e locali accessori (cantina e garage), insediato

In una zona centrale, caratterizzata da un traffico limitato, con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Risulta occupato da

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 volontaria annotata a favore di Banca Agricola Mantovana S.C.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a Garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; A rogito di Notaio Barbieri Umberto in data 28/03/1996 ai nn. 29088; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 16/04/1995 ai nn. 2720/422

N.B. Risulta non rinnovata.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ORTLES 21 S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare; A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI ROVIGO in data 24/10/2024 Rep. n. 3132 trascritto a Rovigo in data 27/11/2024 ai nn. 10024/7295;

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Trascrizione a favore e contro [REDACTED]; Derivante da Domanda Giudiziale del 4-10-2025, Tribunale di Rovigo Rep. n. 153 riguardante la Divisione Giudiziaria (Trascritto a Rovigo il 6-11-2025 Reg. Gen 9684 e Reg. Part. 7110).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Note: In merito all'appartamento del piano Terra l'esecutato [REDACTED] sono diventati proprietari in forza di Atto di Compravendita del Notaio Umberto Barbieri del 28/03/1996 (Viene compreso anche il locale garage).

In merito all'appartamento del piano primo l'Esecutato e [REDACTED] sono diventati proprietari in forza di Atto di Compravendita del Notaio Wurzer del 9/12/2020 Rep. n. 231 col quale hanno acquistato da [REDACTED]

Quest'ultima per successione di [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Rovigo il 21/07/2020 al n. 15/9990 ha ereditato la quota di 1/2.

La citata successione è stata presentata in rettifica della formalità trascritta a Rovigo il 14/08/201

al n. 3632 di formalità.

Inoltre con Dichiarazione di Successione presentata all'ufficio del Registro di Rovigo il 21/03/2014 al n. 230/9990 [REDACTED] per il diritto di 1/2 per la morte di [REDACTED], rettificata con trascrizione del 23/11/2020 n. 5571 di formalità.

Risulta l'accettazione di Eredità mediante l'Atto del Notaio Wurzer Rep. n. 231 del 09/02/2020.

Inoltre dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Rovigo il 07/10/2010 al n. 309/9990 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di 1/2 ciascuno a seguito della morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà.

Per [REDACTED], le ispezioni effettuate dall'impianto non hanno permesso di individuare l'atto col quale era diventata proprietaria dei beni.

Col citato Atto del notaio Wurzer viene inoltre stabilito che [REDACTED] e [REDACTED] si impegnano a demolire a loro cure e spese la scala esterna esistente e al servizio dell'appartamento del Piano Primo e a rimuovere le tubazioni delle forniture di acque e metano attualmente presenti sulla proprietà acquistata dal [REDACTED]

N.B. al momento del sopralluogo la scala e le tubazioni non risultano rimosse. **Si consiglia l'eventuale acquirente a prendere visione dell'Art. 12 dell'Atto del Notaio Wurzer già sopra indicato.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1911 del 11/06/1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un Garage

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Esiste una Concessione Edilizia prot. n. 4824 pratica n. 105 del 18/03/1981 rilasciata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione di fabbricato. Inoltre risulta rilasciata una Concessione a Sanatoria rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di un garage in difformità dal progetto approvato nel 1975 (Conc. Sanatoria Prot. 1365/1986 - rilasciata il 16/11/2020)

7.1 Conformità edilizia: non regolare

Esistono delle piccole difformità dovute alla chiusura di una porta che collega il bagno all'esterno.

Inoltre nell'atto di Compravendita del Notaio Wurzer risulta la prescrizione che la scala esterna venga eliminata e sostituita da una interna che collega le due unità abitative.

7.2 Conformità urbanistica: regolare

Descrizione:

Il fabbricato pignorato è costituito, come risulta dalla identificazione catastale, da due Unità Immobiliari (una al piano Terra ed una al piano Primo, raggiungibile con una scala esterna). Considerando però le precisazioni descritte nell'Atto Notaio Wurzer Rep. n. 231 del 09/12/2020 punto 12, la scala esterna deve essere rimossa (oltre alle tubazioni di acqua e metano), mettendo inoltre in collegamento le due Unità suddette con una scala interna (questo aspetto è stato confermato anche dall'Esecutato [REDACTED] in sede di sopralluogo). In merito alle caratteristiche, la precisazione più importante è che la parte attualmente abitabile è solo il Piano Terra, che presenta una superficie lorda di circa 110 mq e comprende un ingresso, due stanze da letto un soggiorno, una cucina ed un bagno, inoltre esiste un ripostiglio che dovrebbe essere lo spazio utilizzabile

per la realizzazione della scala interna di accesso al piano primo. I pavimenti sono in ceramica, i serramenti delle porte sono in legno, mentre quelli delle finestre sono in alluminio e vetro con scuri in legno all'esterno. I bani sono tinteggiati, ma risultano evidenti segni di umidità e di muffe nella parte alta delle pareti. L'impianto di riscaldamento è funzionante. La caldaia (Immergas) a metano ed elementi radianti si trovano nei diversi locali dell'abitazione. L'impianto elettrico è datato e dovrebbe essere controllato, anche quello di riscaldamento deve essere rivisto (perdite di gocce di acqua dalla caldaia).

In merito al piano primo, come si può notare anche dalla documentazione fotografica, risulta fatiscente e non abitabile, nelle condizioni in cui si trova. Parte degli intonaci risultano ammalorati e parzialmente staccati, non è tinteggiato e manca l'impianto di riscaldamento. Complessivamente quindi l'immobile risulta in condizioni modeste di conservazione. (la superficie è di circa mq.105).

Nell'area di corte e più precisamente nella parte nord-ovest esiste un vecchio manufatto ad uso cantina e garage in condizioni di conservazione precarie.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà (Esecutato)

[REDACTED] : 1/2

Comproprietaria:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto:
piena Proprietà .

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definita
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, solo piano terra
Tipologia di impianto	Caldaia
Stato impianto	Precario
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita in modo sintetico comparativo basato sul confronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato. Naturalmente si tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare caratterizzato da una notevole crisi. Per quanto concerne la valutazione, a conferma del valore determinato con metodo sintetico comparativo, si allega per quanto riguarda il lotto un prospetto più analitico che si basa sul calcolo del costo di costruzione deprezzato, tenendo conto di parametri medi assunti da Imprese Edili che operano nel Comune di Castelmasa e su situazioni analoghe a quelle in cui si trova l'immobile. In merito al suddetto lotto si considera una superficie lorda di mq 215,00 e si utilizza un parametron economico di €/mq 200,00 derivante dalla tabella di calcolo del Cost Approach (Vedasi pagina precedente). Tale tabella è stata impostata sul costo e sulla superficie dell'intero fabbricato comprendente le due Unità abitative.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo (reperito valore di un bene simile);

Ufficio tecnico di Castelmasa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Castelmasa.

8.3 Valutazione corpi:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
		215,00		215,00

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	215,00	€ 200,00	€ 43.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.000,00
Valore corpo			€ 43.000,00
Valore Accessori			€ 1.000,00

Valore complessivo intero	€ 44.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		215,00	€ 44.000,00	€ 22.000,00

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%)	€ 3.300,00
Spese tecniche per demolizione scala e aggiornamento catastale	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Tot: € 16.200,00

Arroto. **€ 16.000,00**

Giudizio di comoda divisibilità: Il fabbricato **non** risulta comodamente divisibile.

Infatti considerate le caratteristiche del bene e con particolare riferimento alle prescrizioni riguardanti la demolizione della scala esterna, alla conseguente modifica dei singoli locali, risulta praticamente impensabile prevederne una divisione.

Sarebbe infatti impossibile ricavare due Unità Immobiliari distinte e funzionali.

Pertanto il bene in esame possiede le caratteristiche tipiche degli immobili definibili "non comodamente divisibili".

Il valore dell'immobile considerato nella sua interezza (**quota 1000/1000**) tenuto conto della sua indivisibilità, viene pertanto stimato con un valore doppio del valore della quota del 50% senza alcun ulteriore aumento o diminuzione

Il Prezzo si stima quindi in € arr.ti 32.000,00

Si allega: : Estratto di mappa e Visure Catastali
Planimetrie , Atti di proprietà, documenti urbanistici
Documentazione fotografica

Data generazione:12-12-2025

L'Esperto alla stima
Dr. Agr. Giuliano Zambon

