Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
AURORA 2023 SPV S.R.L.
contro:
[redacted]

Procedure riunite n° Gen. Rep.
218/2024 + 23/2026 + 143/2026

data udienza : **25/09/2026 ore 12.00**
Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. ANDREA PAOLONE**
Custode Giudiziario: **I.V.G. ROVIGO**
Delegato alla vendita: **AVV. ELEONORA BALDACHINI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO SOSTITUTIVO DI QUELLO DATATO 03/09/2025

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion
Codice fiscale: BRNFRC90L65H620R
Studio in: Ariano nel Polesine (Ro)
Telefono: 3405012235
Email: brancalion_federica@libero.it
Pec: federica.brancalion@geopec.it

INCARICO CONFERITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1-PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indiche la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di

esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesime, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazione del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospese solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesime parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del temine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

PREMESSA

Nell'elaborato depositato il 03/09/2025 relativo al procedimento n. 218/2024 la sottoscritta pose all'attenzione del Giudice e del creditore procedente quanto di seguito scritto.

Con atto del 17/12/1996, l'esecutato acquistò le seguenti unità immobiliari nel Comune di Pernumia – foglio 1:

- C.F. - particella 236 sub. 1 (abitazione)
- C.F. - particella 236 sub. 2 (garage)
- C.T. - particella 236, ente urbano di mq. 460

Attualmente, la particella 236 del C.T. risulta avere una superficie di 326 mq. Tale differenza è dovuta al frazionamento delle particelle 236 e 237, registrato il 18/10/2022, che ha generato le particelle 415 (di mq. 134) e 416 (di mq. 3). Tale frazionamento sembra essere stato effettuato al fine di aggiornare la mappa catastale e riflettere lo stato dei luoghi consolidato nel tempo.

A seguito di ciò, il 18/11/2022 è stato stipulato un atto di permuta tra l'esecutato e terzi confinanti, con il quale l'esecutato ha ceduto la particella 415 di mq. 134 e i terzi hanno ceduto all'esecutato la particella 416 di mq. 3 quale area urbana, quindi censita sia al catasto fabbricati con la categoria F/1 che al catasto terreni quale ente urbano.

In sintesi, a seguito di tutte queste operazioni, è risultato che nel pignoramento trascritto il 13/12/2024 RP 33717 RG 47506 legato al procedimento esecutivo n. 218/2024 sia stata omessa la particella 416, attualmente intestata all'esecutato.

Durante l'udienza del 03/10/2025 il Giudice Dott.ssa Marcadella rinviava l'udienza al 06/03/2026 per consentire al creditore di estendere il pignoramento alla particella 416, con successiva riunione alla presente procedura.

Purtroppo, con il pignoramento trascritto il 19/02/2026 RP 3891 RG 5624 legato al procedimento esecutivo n. 23/2026 riunito al 218/2024 , venne colpita solamente la particella 416 del foglio 1 al catasto terreni, quindi solamente l'ente urbano.

Della questione è stato discusso all'udienza del 06/03/2026, durante la quale il Giudice Dott.ssa Marcadella concesse nuovamente al creditore procedente di estendere il pignoramento anche alla particella 416 del catasto fabbricati, rinviando l'udienza al 25/09/2026.

In data 16/09/2026, il Giudice Dott. Paolone, dopo il deposito da parte del creditore procedente di tutta la documentazione aggiornata relativa all'estensione del pignoramento, riunì la nuova procedura 143/2026 alla 218/2024.

La sottoscritta, dopo aver visionato e verificato la documentazione depositata dal creditore procedente, è nelle condizioni di procedere all'aggiornamento del rapporto di valutazione iniziale del 03/09/2025.

Beni in Pernumia (PD), località Granze, in via Palù Inferiore n. 67

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nei fascicoli telematici d'ufficio, costituite da certificazioni notarili, è risultata completa. La situazione dell'esecutato è stata aggiornata dalla sottoscritta alla data del 22/09/2026.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Piena proprietà in capo all'esecutato per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione, disposto ai piani terra e primo con pertinenti garage ed area scoperta esclusiva.
L'immobile è accessibile dalla pubblica via Palù Inferiore ed attraverso uno stradello di proprietà di terzi, sul quale insiste una servitù di passaggio, ed è così composto:
- al piano terra si trovano: ingresso-soggiorno-pranzo e cucina;
- al piano primo si trovano: due letto, bagno, disimpegno, poggiolo.

Quanto oggetto di procedura è posto ai margini dell'abitato di Pernumia, a confine con il Comune di Battaglia Terme, prossimo a tutti i principali servizi di quest'ultimo Comune in quanto da Pernumia dista circa 4 km.



Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Padova – Territorio – Servizi Catastali:

COMUNE DI PERNUMIA
CATASTO FABBRICATI

Intestazione:
[redacted], proprietà per 1000/1 000.
- **foglio 1, particella 236, subalterno 1,** categoria A/5, classe 1, consistenza 4 vani, sup. catastale 74 mq, rendita € 126,02, indirizzo via Palù Inferiore n. 67 - piano T-1;
- **foglio 1, particella 236, subalterno 2,** categoria C/6, classe 1, consistenza 56 mq, sup. catastale 58 mq, rendita € 86,76, indirizzo via Palù Inferiore n. 67 - piano T.

Intestazione:
[redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- **foglio 1, particella 416,** categoria F/1, consistenza 3 mq, indirizzo via Palù Inferiore snc - piano T.

Intestazione:
BENE COMUNE NON CENSIBILE
- **foglio 1, particella 236, subalterno 3,** indirizzo via Palù Inferiore n. 67 - piano T – corte comune ai sub. 1 e 2.

CATASTO TERRENI
Intestazione:
AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI
- **foglio 1, particella 236,** qualità ente urbano, superficie mq 326 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'immobile)
- **foglio 1, particella 416,** qualità ente urbano, superficie mq 3 (trattasi dell'area circostante l'immobile)



CONFINI PARTICELLE NN. 236 E 416 IN UN SOLO CORPO
Nord – particella 376
Est – particelle 237 – 415
Sud – particella 415
Ovest – particelle 222 – 221
salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:
Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrate la corrispondenza degli elementi identificativi dei beni acquisiti dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, le destinazioni e l'intestazione.
Per quanto riguarda le rappresentazioni delle due unità rispetto allo stato dei luoghi sono emerse difformità che di seguito vado ad elencare.
Abitazione Piano Terra
- sono state rilevate durante il sopralluogo modifiche interne consistenti nella demolizione della tramezza tra il vano soggiorno e cucina realizzando quindi un unico vano pranzo-soggiorno ed il cambio di utilizzo da ripostiglio a cottura.

Garage
- sono state rilevate durante il sopralluogo modifiche interne consistenti nella realizzazione di una centrale termica.

Le difformità sopra evidenziate potranno essere regolarizzate una volta definita la pratica edilizia di sanatoria del quale sarà meglio scritto al punto 7.1.
Per quanto sopra, i costi del professionista incaricato per la redazione e presentazione del Docfa (per l'aggiornamento del catasto fabbricati – planimetrie catastali) compresi diritti catastali possono essere quantificati in **€ 800,00 circa**.
PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
Caratteristiche zona: periferica, normale
Area urbanistica: residenziale, agricola, con parcheggi pubblici insufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, agricole
Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale dei Colli Euganei
Attrazioni storiche: vicinanza con le Città di Este e Monselice
Principali collegamenti pubblici: strade comunali, provinciali, regionali, statali e autobus extraurbani
Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nel centro di Battaglia Terme o Pernumia

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'edificio è risultato occupato dalla ex moglie e figlia dell'esecutato, pertanto non nella piena disponibilità della procedura.

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: l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dalla sottoscritta alla data del 22/09/2026.
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

- nell'atto di compravendita del 17/12/1996 rep. 54550 del Notaio Giorgio di Sante il sig. [redacted] – esecutato – ha dichiarato di essere celibe;

- in data 31/12/1996 [redacted] sposò la [redacted]

- nell'atto di permuta del 18/11/2022 rep. 17227 del Notaio Lorenzo Robatto il Sig. [redacted] – esecutato – ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- durante il sopralluogo del 02/04/2025 era presente la ex moglie, Sig.ra[redacted], in virtù di assegnazione della casa coniugale come da pronuncia del 13/05/2023 del Presidente del Tribunale di Rovigo e successivi ricorsi e provvedimenti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: servitù come costituite con atto del Notaio Luigi Pietrogrande del 12/04/1977 rep. 40553 trascritto a Padova il 07/05/1977 ai nn. 6704 r.g. 5257 r.p. (si allega nota di trascrizione, richiesta dalla sottoscritta, dell'atto sopra citato).
In breve risulta una servitù di passaggio con mezzi e a piedi a favore dei beni oggetto di pignoramento e contro la particella 222 di proprietà di terzi (la particella 222 in loco identifica lo stradello di accesso alle proprietà).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla da evidenziare

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

4.2.1 *Iscrizioni:*
IPOTECA VOLONTARIA (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta a Padova ai nn. 5051 r.g. 722 r.p. in data 19/02/2015, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Stefano Zanellato di Conselve (PD) del 16/02/2015, rep. n. 37999
- Importo totale ipoteca € 104.000,00
- Importo Capitale € 52.000,00
- a favore di BANCA ANNIA – CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA E DEL POLESINE SOCIETA' COOPERATIVA oggi BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO – BANCA ANNIA SOC. COOP.
- contro [redacted], debitore non datore di ipoteca [redacted]
Nota: l'ipoteca colpisce i beni al catasto fabbricati come sopra descritti e la particella 236 di mq. 460 del catasto terreni.
Nell'atto di permuta del 18/11/2022, al punto 6) viene scritto che:
"6) L'una parte presta all'altra le garanzie di legge garantendo:
- la piena proprietà e libera disponibilità di quanto rispettivamente permutato assicurandolo libero da ipoteche ed immune da ogni altro onere anche reale o vincolo pregiudizievole nonchè da diritti di prelazione, anche agraria, di terzi, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Padova in data 19.02.2015 n.rio 5051/722 a favore di Banca Annia ed a carico del signor [redacted], il quale si impegna a cancellarla dal mapp. 415 nel più breve tempo possibile a sua cura e spese; ……omiss……"
A seguito delle verifiche effettuate dalla sottoscritta, più precisamente nell'elenco delle note in capo all'esecutato, non appare che quanto dichiarato dall'esecutato nell'atto sia avvenuto in quanto in quanto non vi è restrizione di beni nell'ipoteca in oggetto.

4.2.2 *Pignoramenti:*
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Padova ai nn. 47506 R.G. 33717 R.P. in data 13/12/2024,
a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 30/11/2024, numero di repertorio 3270/2024,

- a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,
- contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
  NOTA: il pignoramento ha colpito solamente la particella 236 del foglio 1 sia al catasto fabbricati che al catasto terreni.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Padova ai nn. 5624 R.G. 3891 R.P. in data 19/02/2026,
a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 07/01/2026, numero di repertorio 3553,
- a favore di AURORA 2023 SPV S.R.L., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,
- contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
  NOTA: il pignoramento ha colpito solamente la particella 416 del foglio 1 del catasto terreni.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Padova ai nn. 34070 R.G. 23790 R.P. in data 12/08/2026,
a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 10/07/2026, numero di repertorio 1874,
- a favore di AURORA 2023 SPV S.R.L., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,
- contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
  NOTA: il pignoramento ha colpito la particella 416 del foglio 1 sia del catasto fabbricati che del catasto terreni.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:* la documentazione è stata aggiornata dalla sottoscritta alla data del 22/09/2026

4.3 Misure Penali : non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale:* non pertinente
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* non conosciute
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* non pertinente
- *Millesimi di proprietà:* non pertinente
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* l'accessibilità è da adattare
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla
- *Attestazione Prestazione Energetica:* non presente tra la documentazione esaminata
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:* nessuno
- *Avvertenze ulteriori:* nulla da evidenziare che non sia già stato scritto in questo elaborato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PARTICELLA 236

L'attuale proprietario dei beni sopra indicati, riferiti alla sola particella 236 del catasto fabbricati e terreni, è il [redacted] proprietà per 1000/1 000, in virtù di atto di compravendita in data 17/12/1996 rep. n. 54550 a rogito del Notaio Giorgio Di Sante di Monselice, trascritto a Padova il 03/01/1997 ai nn. 132 R.G. 95 R.P., da potere di [redacted]

Nota: si precisa che oggetto del sopraindicato atto erano le particelle del catasto fabbricati come già descritte e la particella 236 del foglio 1 di mq. 460 del catasto terreni, ora di mq. 326.

I precedenti proprietari – ante ventennio – sono stati:

[redacted], proprietà per 8/12

[redacted], proprietà per 2/12

[redacted], proprietà per 2/12

PARTICELLA 416

L'attuale proprietario dei beni sopra indicati, riferiti alla sola particella 416 del catasto fabbricati e terreni, è il Sig. [redacted], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di permuta in data 18/11/2022 rep. n. 17227/6958 a rogito del Notaio Lorenzo Robatto di Padova, trascritto a Padova il 01/12/2022 ai nn. 49606 R.G. 33454 R.P., da potere di [redacted]

I precedenti proprietari – ante ventennio – sono stati:

[redacted], proprietà per 1/1 (nuda proprietà)

Proprietario in virtù di atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Pietrogrande di Monselice in data 16/10/1981 rep. 53505, trascritto a Padova il 11/11/1981 ai nn. 20443 RG 15988 RP, da potere di [redacted], i quali si riservavano l'usufrutto generale loro vita durante.

NOTE:

- l'identificativo della particella 416 prima del frazionamento e prima degli atti era parte del mappale n. 237 del foglio 1 di Pernumia
- ricongiungimenti di usufrutto in morte dei Sig.ri [redacted] deceduti rispettivamente il [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2

[redacted], proprietà per 1/2

Proprietari da data antecedente il ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Pernumia, l'ufficio tecnico ha reperito in archivio le seguenti pratiche edilizie:

– CONCESSIONE EDILIZIA N. 400 DEL 29/07/1981

Intestata a [redacted]

Presentata il 30/11/1980 prot. 3214 del 03/12/1980

Per lavori di ristrutturazione, ampliamento ed adeguamento igienico sanitario

– ABITABILITA' n. 400 DEL 30/01/1982

– CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 65/A DEL 23/07/2001
Riferita al Condono Edilizio presentato il 22/01/1986 prot. 312 intestato a [redacted]
Per la costruzione di un garage

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.
Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pernumia e lo stato dei luoghi è emerso quanto segue.
Abitazione – rif. P.E. CONCESSIONE EDILIZIA N. 400 DEL 29/07/1981
- al piano terra modifiche interne consistenti nella demolizione della tramezza tra il vano soggiorno e cucina realizzando quindi un unico vano pranzo-soggiorno
- al piano terra cambio di utilizzo da ripostiglio a cottura
- il dimensionamento della porzione di edificio ed i vani al suo interno sono sostanzialmente conformi fatta eccezione per alcune misurazioni che possono rientrare nella tolleranza del 5% (superficie abitazione di circa 80 mq) come prevista dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Garage – rif. P.E. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 65/A DEL 23/07/2001
- il condono intendeva regolarizzare la costruzione senza titolo del garage che al tempo era costituito da pareti in lamiera ondulata e manto di copertura in eternit (nella tavola stato di fatto). Nella medesima tavola veniva anche rappresentato lo stato in progetto che prevedeva pareti in muratura intonacata e manto di copertura in coppi.
- Le dimensioni tra stato di fatto e in progetto erano le medesime
- Durante il sopralluogo si è potuto constatare che le dimensioni sono conformi con quelle rappresentate e che le pareti e il manto di copertura sono le medesime dichiarate nello stato di fatto della tavola allegata al condono.

Per quanto sopra, come da indicazioni dell'ufficio tecnico, le difformità rilevate potranno essere oggetto di SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii. in particolare tenendo conto di quanto previsto dalla nuova Legge n. 105/2024.
I costi del professionista per la redazione della pratica come sopra indicata e delle sanzioni possono quantificarsi in **€ 5.000,00** circa.
PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

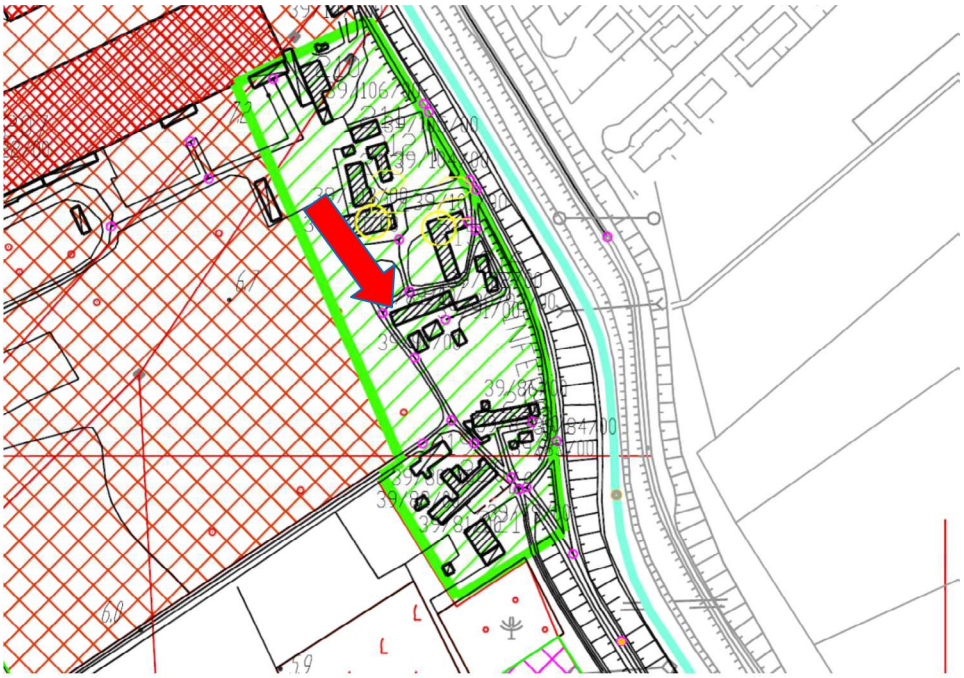
NOTA: ***sulla scorta delle disposizioni del recente D.L. n. 69/2024 (convertito in legge n. 105/2024), che per molti aspetti sono ancora oggetto di discussione e di difficile lettura da parte di molti tecnici comunali, si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione edilizia delle difformità e del relativo costo è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pernumia.***
Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali che, una volta approfondita definitivamente la recente normativa edilizia, potranno esprimersi solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.
Ad ogni modo tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno

considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale

Zonizzazione: Zona E4 – Nuclei residenziali in zona agricola



Descrizione edificio di abitazione, garage e area scoperta

Consistenza immobiliare

Trattasi di porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione, disposto ai piani terra e primo con pertinenti garage ed area scoperta esclusiva.

L'edificio di abitazione è stato eretto in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente ristrutturato nei primi anni '80.

L'immobile, accessibile dalla pubblica via Palù Inferiore ed attraverso uno stradello di proprietà di terzi sul quale insiste una servitù di passaggio, è così composto:

- al piano terra si trovano: ingresso-soggiorno-pranzo e cucina;
- al piano primo si trovano: due letto, bagno, disimpegno, poggiolo.

Le unità immobiliari sono poste ai margini dell'abitato di Pernumia, a confine con il Comune di Battaglia Terme, prossimo a tutti i principali servizi di quest'ultimo Comune in quanto da Pernumia dista circa 4 km.

Struttura

L'edificio di abitazione presenta una struttura principale in muratura, il solaio intermedio in latero-cemento, la struttura del coperto a falde inclinate in tavelle con manto di copertura in tegole.

Il garage invece è composto da pareti in lamiera ondulata e manto di copertura in eternit, appoggiato su soletta di cls.

Finiture

- esternamente l'edificio di abitazione presenta pareti intonacate e tinteggiate;

l'oscuramento dell'abitazione avviene con oscuri in legno;

- i fori di finestre e porte finestre sono tamponati da serramenti in legno con vetro semplice, le porte interne sono in legno.
- internamente le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica, le pareti del bagno ed angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate al civile, il bagno al piano primo è completo di sanitari, lavandino e vasca.

Impianti
- Impianto di riscaldamento assicurato da stufa a legna
- acqua calda sanitaria assicurata da boiler elettrico
- la caldaia alimentata a metano di rete collegata a radiatori in alluminio presenti presso l'abitazione non sono funzionanti
- impianto idrico allacciato alle reti pubbliche, impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Grado di manutenzione
Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di uso e manutenzione buono.

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio alla documentazione fotografica allegata risalente al sopralluogo del 02/04/2025. Per l'aggiornamento del presente rapporto di valutazione non è stato eseguito alcun sopralluogo integrativo.

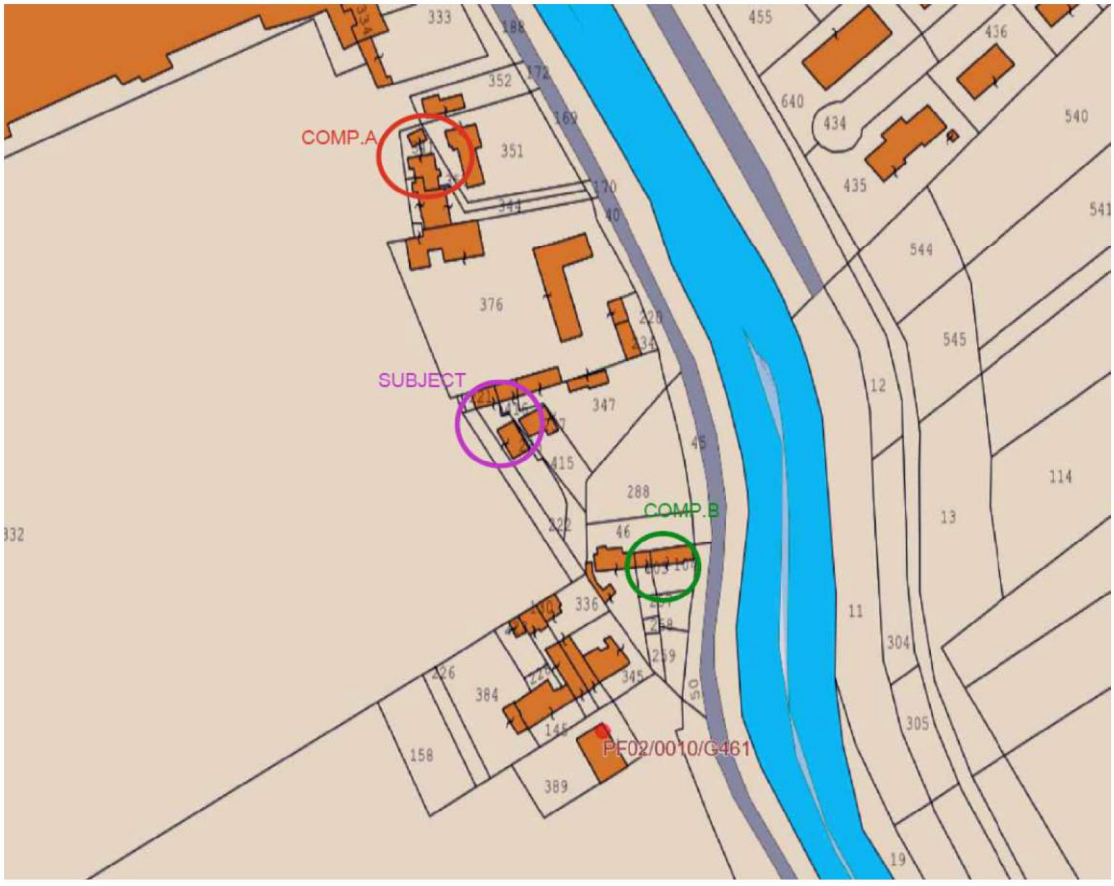
Determinazione delle consistenze.
Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il metodo di calcolo della superficie commerciale in adeguamento a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate all'anno 2018 - e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definisce i criteri e i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.
La superficie del subject è stata calcolata avendo come riferimento la rappresentazione dell'unità immobiliare negli elaborati di progetto effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni sul posto, quelle dei comparabili sono state ottenute dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita. Le superfici indicate sono quelle Esterne Lorde (SEL).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

PREMESSA:
l'inserimento della particella 416 di mq 3 non influisce sulla valutazione già effettuata nella perizia del 03/09/2025; per questa ragione si conferma quanto già stimato in quella sede.

8.1 Criterio di stima.
La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile

mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.
Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.
Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.
L'immobile oggetto della valutazione viene definito "subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.
Per questo caso è stata effettuata la ricerca dei comparabili, e quelli rinvenuti si trovano nelle immediate vicinanze del subject come verificabile nell'immagine che segue.



Tutte le caratteristiche ed i dati dei comparabili sono desumibili dagli atti di compravendita che costituiscono l'allegato n. 5.

Note:
1) la voce "STM" riguarda lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari, desumibile sia dalla lettura degli atti di compravendita che li riguardano, sia dalla visione degli stessi esternamente per i comparabili ed esternamente e internamente per il subject. Il numero 1 corrisponde alla situazione peggiore, il numero 4 a quella migliore.
In questo caso:
- al comparabile A è stato assegnato il valore 3 (ante '67 ma ampliato e ristrutturato nei primi anni '80, inoltre nel 2004 è stato realizzato un nuovo bagno e l'edificio è stato oggetto di modifiche interne e opere di manutenzione);
- al comparabile B è stato assegnato il valore 1 (ante '67 e successivamente non risultano ufficiali opere eseguite presso l'unità immobiliare);
- al Subject è stato assegnato il valore 2 (ante '67 oggetto di ristrutturazione ed ampliamento nei primi anni '80).

Il valore dello scalino tra un numero ed un altro è stato quantificato in € 10.000,00 circa comprendente opere di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, ammodernamento ed impiantistica a norma.
2) la voce "Servizi" riguarda il numero di servizi presenti nelle unità immobiliari; il calcolo del costo deprezzato del servizio igienico tiene conto del costo a nuovo deprezzato per l'età , tenuto conto della vita attesa. In questo caso il comparabile A possiede un servizio igienico realizzato nel 2004 pertanto il costo deprezzato ottenuto verrà decurtato al subject ed al comprabile B.

TUTTO IL PROCEDIMENTO DI STIMA CON RELATIVI CALCOLI COSTITUISCE L'ALLEGATO N. 6 AL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE.

8.2 Fonti di informazione.
Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conoscenza personale.

8.3 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato	**€**	**85.273,54**
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	**€**	**12.791,03**
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	**€**	**800,00**
- Decurtazione per verifica dei confini	**€**	**5.000,00**

8.4. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€**	**66.682,51**

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per eccesso ad € 67.000,00 (EuroSESSANTASETTEMILA//00centesimi)

Documentazione già allegata con perizia del 03/09/2025:
Allegato 1) documentazione catastale aggiornata - attuale
Allegato 2) ispezioni ipotecarie di aggiornamento
Allegato 3) documentazione edilizia
Allegato 4) documentazione fotografica
Allegato 5) documentazione comparabili
Allegato 6) tabelle di calcolo MCA - valutazione
Allegato 7) documentazione servitù di passaggio di cui al punto 4.1.3
Allegato 8) documentazione frazionamento e permuta particella 416
Allegato 9) atto di provenienza particella 236

Documentazione allegata con perizia di aggiornamento datata 24/09/2026:
Allegato 10) documentazione catastale completa particella 416
Allegato 11) ispezioni ipotecarie di aggiornamento

Data 24/09/2026

L'Esperto alla stima
geom. Federica Brancalion

