TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

contro:

[redacted]

N. Gen. Rep. **66/2026**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 09/10/2026

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Zatti**

Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F

Partita IVA: 00865360291

Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo

telefono: 0425 1440227

email: andzatti@yahoo.it

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49274f

Beni in **Comune di Occhiobello (RO), fr. S. Maria Maddalena - via Bassa n° 40/int. 6**

Lotto Unico

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:
A. Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'appartamento ed al garage costituenti parte della palazzina "A" del condominio denominato "Le Torri" sito in Comune di Occhiobello (RO), fr. Santa Maria Maddalena, via Bassa n° 40 /int. 6.

Oltre alla quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Occhiobello (RO)

foglio 30, particella 619 sub 32, Cat. A/2, Classe 1, Cons. vani 4,5, Sup. cat. mq. 85 (mq. 82 escluse aree scoperte), Via Bassa n. 40 - interno 6 - piano 3, Rendita € 290,51

foglio 30, particella 619 sub 22, Cat. C/6, Classe 3, Cons. mq. 14, Sup. cat. mq. 17, Via Bassa n. 40, piano T, Rendita € 57,12

Intestazione:

[redacted] - proprietà per 1/1

Catasto Terreni - Comune di Occhiobello (RO)

foglio 30, particella 619, Ente Urbano, superficie mq. 1.760

Variazioni: Tipo Mappale del 16/04/2003 Pratica n. 127261

Confini dell'appartamento: Nord: spazio aereo condominiale; Est: spazio aereo condominiale; Sud: particella 619 sub 33- parti condominiali; Ovest: parti condominiali - spazio aereo condominiale.

Confini del Garage: Nord: particella 619 sub 21; Est: area condominiale; Sud: particella 619 sub 23; Ovest: parti condominiali.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento (al terzo piano) e garage (al piano terra) costituenti parte della palazzina "A" del condominio denominato "Le Torri" sito in Comune di Occhiobello (RO), fr. Santa Maria Maddalena, via Bassa n° 40 /int. 6,.

Caratteristiche zona: Residenziale periferica.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, agricole, artigianali e commerciali.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria propri della frazione di Santa Maria Maddalena.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati da[redacted]

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49274f

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: ///

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ///
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ///

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Regolamento condominiale.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) **iscritta a Rovigo in data 25/07/2019 ai nn. 6366/927**, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena (CF: 00884060526), contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/07/2019 a rogito del notaio Giovanna Morena, rep. 14694/12575.

Importo ipoteca: **€ 310.000,00**

Importo capitale: **€ 105.000,00**

Riferita alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto a Rovigo in data 02/04/2026 ai nn. 2827/2102, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena (CF: 00884060526), contro [redacted] derivante da atto giudiziario a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 23/03/2026, rep. 487/2026.

Riferito alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese medie annue: € 700,00 circa;
Spese insolute:
- euro 596,03, per spese maturate e non saldate nelle annualità fino al 2025;
- euro 700,16, per spese computate nel preventivo 2026 e non saldate, nemmeno parzialmente;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): Classe energetica D.

Note classe energetica: ///

Avvertenze ulteriori: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

[redacted], proprietario per 1/1

dal 24/07/2019 all'attualità, in virtù dell'atto di compravendita del 24/07/2019, a rogito del Notaio Giovanna Morena di Rovigo, rep. 14693/12574 e trascritto a Rovigo in data 25/07/2019 ai nn. 6365/4376, con il quale

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49274f

[redacted] cedevano gli immobili che erano a loro pervenuti da [redacted], con atto di compravendita del 30/06/2015, a rogito del Notaio Roberto Donati di Ferrara, rep. 68556/16088 e trascritto a Rovigo in data 15/07/2015 ai nn. 5271/3796. [redacted] era proprietario dei beni da ante ventennio essendogli pervenuti con atto di compravendita del 12/03/2004 a rogito del notaio Mauro Coppola di Occhiobello, rep. 63616., trascritto a Rovigo il 23/03/2004 ai nn. 3159/1955.

---

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'U.T. del Comune di Occhiobello, relativamente agli immobili pignorati, ha reperito nei propri archivi le seguenti pratiche edilizie:

1) La Concessione per l'esecuzione di attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 2001/7-C del 23/05/2001, Pratica edilizia n° 2001/7, Prot. n° 2001/1535, intestato a [redacted], al fine di eseguire un complesso immobiliare composto da n.16 alloggi.

2) La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 21201 del 06/12/2002 in variante alla Concessione per l'esecuzione di attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 2001/7-C del 23/05/2001.

3) Il Permesso di agibilità n° 2001/7-A del 01/12/2003.

Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare adibita ad abitazione (particella 619 sub 32) e quella adibita ad autorimessa (particella 619 sub 22) sono conformi a quanto rappresentato negli elaborati grafici relativi alla D.I.A. prot. n° 21201 del 06/12/2002.

Conformità catastale:

L'unità immobiliare adibita ad abitazione (particella 619 sub 32) e quella adibita ad autorimessa (particella 619 sub 22) sono conformi a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Ufficio del Territorio.

Descrizione: immobili di cui al punto **A**

Appartamento con garage ed area di pertinenza condominiale

Appartamento (al terzo piano) e garage (al piano terra) costituenti parte della palazzina "A" del condominio denominato "Le Torri" sito in Comune di Occhiobello (RO), fr. Santa Maria Maddalena, via Bassa n° 40 /int. 6.

Il condominio è costituito da due fabbricati staccati con n° 15 appartamenti con destinazione residenziale, un ufficio e n° 16 autorimessse.

Il fabbricato costituente la palazzina "A", dotato di ascensore, è in buono stato di conservazione e manutenzione. Esso è in parte intonacato e tinteggiato e prevalentemente con muratura faccia a vista. La copertura è a falde con manto in laterizio.

L'appartamento è costituito dai seguenti vani: un soggiorno-pranzo, una cucina, un vano disimpegno, n° 2 camere da letto ed un bagno oltre ad una loggia ed un poggiolo esterni.

Essa ha una superficie lorda di mq. 93,12 circa. L'altezza dei vani è di ml. 2,70 circa.

L'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Esso è internamente intonacato e tinteggiato (qualche parete è a smalto o decorata), i pavimenti sono generalmente in piastrelle di gres porcellanato o in parquet (nella zona notte) i serramenti di finestra, in legno con vetrocamera, sono dotati di avvolgibili in PVC. Le porte interne sono generalmente in laminato tamburato con finitura legno, il portoncino d'ingresso è blindato in PVC. Il bagno, rivestito con piastrelle di gres porcellanato, è completo di apparecchi idro-sanitari. Sono presenti i normali impianti, quello elettrico è in generale sottotraccia. Quello di riscaldamento è alimentato a metano con caldaia esterna e dotato di termosifoni.

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49274f

E' presente un impianto di condizionamento con unità esterna e split. L'efficienza e la rispondenza degli impianti alle normative vigenti dovrà essere verificata da tecnici specializzati.

Il garage, ha una superficie lorda di mq. 17,32 circa ed un'altezza di ml. 2,38 circa. Intonacato e tinteggiato, esso è pavimentato con piastrelle in gres. E' dotato di impianto elettrico sopra traccia. La porta, in lamiera verniciata, è basculante.

L'area di pertinenza dell'intero condominio è di mq. 1.760 catastali, compreso il sedime dei fabbricati.

Essa è in generale pavimentata con blocchetti di cemento.

L'area è recintata con rete plastificata sostenuta da montanti in ferro infissi su cordoli in c.a. e con elementi in ferro zincato infissi su muretti in c.a.. Sono presenti cancelli in ferro zincato (uno pedonale ed uno carraio).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione	sup. reale lorda	mq. 81,86	1,00	mq. 81,86
Loggia (abitazione)	sup. reale lorda	mq. 7,36	0,35	mq. 2,58
Poggiolo (abitazione)	sup. reale lorda	mq. 3,90	0,25	mq. 0,97
Garage	sup. reale lorda	mq. 17,32	0,50	mq. 8,66
TOTALE				**mq. 94,07**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la consistenza, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la vetustà, la destinazione d'uso, le limitazioni d'uso, la presenza di eventuali servitù, ecc.. Per la valutazione si è adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentino caratteristiche simili ai beni in oggetto e si è assunto, con riferimento agli attuali valori di mercato, come più probabile valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale €/mq. 1.350,00.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, operatori immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. comm.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	Abitazione con garage ed area condominiale	mq. 94,07	€ 126.994,50	€ 126.994,50

*Nota: * Il valore dell'area di pertinenza condominiale è stato conglobato in quello delle unità immobiliari, tenendo conto dei criteri del S.I.M. .*

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 19.049,17

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49274f

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra:	€ 0,00
Costi per demolizioni e ricostruzioni con ripristino dello stato autorizzato:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trovano: € 107.945,33

Arrotondato ad euro centottomila/00 € 108.000,00

Allegati:

1) copia atto di provenienza;
2) documentazione ipotecaria;
   - visure aggiornate S.P.I.;
3) documentazione catastale:
   - visure aggiornate Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
   - estratto di mappa Catasto Terreni;
   - n. 2 planimetrie catastali;
   - elaborato planimetrico;
4) documentazione urbanistico-amministrativa;
5) documentazione fotografica;

L'Esperto della stima

Rovigo, 4 settembre 2026 **Ing. Andrea Zatti**

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49274f