Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **38/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-09-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO
POSTO AL PIANO T-1

Esperto alla stima: Ing. FABIO BERTI
Codice fiscale: BRTFBA89P30H620S
Partita IVA: 01517810295
Studio in: via Gramsci 32/A - 45014 Porto Viro
Telefono: 338/4439416
Email: info@studio-berti.com
Pec: fabio.berti@ingpec.eu

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavallotti n. 55 - // - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO T-1

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
APPARTAMENTO POSTO AL PIANO T-1 SITO IN VIA FELICE CAVALLOTTI N. 55 INT. 5, foglio 12, particella 133, subalterno 3, indirizzo Via F. Cavallotti n. 55, scala //, interno 5, piano T-1, comune OCCHIOBELLO (F994), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 101 mq, rendita € 542,28 Euro

2. Stato di possesso

Bene: Via Cavallotti n. 55 - // - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO T-1

Corpo: A
Possesso: Occupato da [redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavallotti n. 55 - // - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO T-1

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

Beni in **Occhiobello (RO)**
Località/Frazione **//**
Via Cavallotti n. 55

Lotto: 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO T-1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Occhiobello (RO) CAP: 45030 frazione: //, Via Felice Cavallotti n. 55 Pianto T-1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: APPARTAMENTO POSTO AL PIANO T-1 SITO IN VIA FELICE CAVALLOTTI N. 55 INT. 5, foglio 12, particella 133, subalterno 3, indirizzo Via F. Cavallotti n. 55, scala //, interno 5, piano T-1, comune OCCHIOBELLO (F994), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 101 mq, rendita € 542,28 Euro
Confini: Immobile sito all'interno di un Condominio senza Amministratore come dichiarato da[redacted]
Il condominio confina A NORD; EST ED OVEST CON ALTRA PROPRIETA' E A SUD CON LA STRADA PUBBLICA

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è riscontrata la chiusura di una porta tra sala Pranzo (Ora Camera) e Cucina.
Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA ED URBANISTICA
Descrizione delle opere da sanare: Apertura foro interno.
SANATORIA EDILIZIA ED URBANISTICA: € 3.000,00
Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Si è riscontrata la chiusura di una porta tra sala Pranzo (Ora Camera) e Cucina.

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere dove si trova il Lotto esecutato è un quartiere di stampo residenziale, vicino ad un asilo e dotato di parcheggi sufficiente con un traffico da definirsi di stampo "locale".

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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ASILO .
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: OCCHIOBELLO.
Attrazioni paesaggistiche: //.
Attrazioni storiche: //.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura.

GRAVAMI

1) IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

atto del : 15/11/2016 rep. 7111/5892

Notaio/Pub.Uf: MORENA GIOVANNA

di : ROVIGO

iscritto il : 16/11/2016 ai NN. 9333 /1651

Somma Totale : 172.000,00 Euro

Somma cap.le : 86.000,00 Euro

Scadenza : 30 ANNI

a carico : [redacted]

[redacted]

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

a favore : BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. 00884060526

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

SIENA

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

Domicilio : SIENA - PIAZZA SALIMBENI 3

Note: BENI IN OCCHIOBELLO CF FG.12 MAPP.133/3

2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

atto del : 10/02/2026 rep. 249

Notaio/Pub.Uf: UFFICIALE GIUDIZIARIO

di : ROVIGO

trascritto il: 26/02/2026 ai NN. 1562 /1138

a carico : [redacted]

[redacted]

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

a favore : BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. 00884060526

SIENA

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

Richiedente : AVV. [redacted]

[redacted]

Note: BENI IN OCCHIOBELLO CF FG.12 MAPP.133/3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non disponibili in quanto non presente Amministrazione condominiale come dichiarato da [redacted] all'atto del sopralluogo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.d. a detta de [redacted] per mancanza di amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

STORICO VENTENNALE:

_____

PROVENIENZE

1) [redacted]

[redacted]

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

a seguito atto di: ATTO TRA VIVI

COMPRAVENDITA

del : 15/11/2016 rep: 7110/5891

dal Notaio/Pub.Uf: MORENA GIOVANNA

ROVIGO

trascritto il : 16/11/2016 ai NN. 9332 /6236

acquistato/i da : [redacted]

[redacted]

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

Note: BENI IN OCCHIOBELLO CF FG.12 MAPP.133/3

2) [redacted]

[redacted]

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

a seguito atto di: ATTO TRA VIVI

COMPRAVENDITA

del : 30/10/2008 rep: 68382/10629

dal Notaio/Pub.Uf: CASTELLANI PIETRO

ROVIGO

trascritto il : 25/11/2008 ai NN. 11775 /7012

acquistato/i da : [redacted]

[redacted]

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

Note: BENI IN OCCHIOBELLO CF FG.12 MAPP.133/3

3) [redacted]

[redacted]

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

a seguito atto di: ATTO TRA VIVI

COMPRAVENDITA

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

del : 19/07/2001 rep: 56357

dal Notaio/Pub.Uf: COPPOLA MAURO

OCCHIOBELLO

trascritto il : 30/07/2001 ai NN. 7032 /5017

acquistato/i da : [redacted]

[redacted]

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

Note: BENI IN OCCHIOBELLO CF FG.12 MAPP.133/3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come dichiarato dal Comune di Occhiobello all'atto dell'accesso Atti non risulta alcun atto amministrativo depositato presso l'archivio comunale riferito all'immobile di via Cavallotti.

Relativamente al CDU si rimanda alla Certificazione della Zona inquadrata come Zona B1 – residenziale semiintensiva di complemento con fasce di tutela Idraulica.

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

note: Si è riscontrata la chiusura di una porta tra sala Pranzo (Ora Camera) e Cucina.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

note: Si è riscontrata la chiusura di una porta tra sala Pranzo (Ora Camera) e Cucina.

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'appartamento esecutato è posto al piano T-1 di un Condominio che risulta privo di Amministratore come dichiarato da [redacted]. L'interno dell'appartamento è il n. 5.
L'immobile è costituito da DISIMPEGNO, CUCINA, CAMERA 1, CAMERA 2, WC, SOGGIORNO E CAMERA 3.
Inoltre dalla camera 3 è possibile accedere ad un BALCONE aggettante a SUD-OVEST.
Come dichiarato dal Proprietario all'appartamento era annesso un garage/box, non oggetto di sopralluogo in quanto occupato, a detta de[redacted], abusivamente da terzi.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,93**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: Ante 1970
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010
L'unità immobiliare è identificata con il numero: INTERNO 5; ha un'altezza utile interna di circa m. H = 2.70 m (MEDIA)
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in condizioni generali da definirsi MEDIOCRI.
Si rileva nell'androne condominiale alcune fessurazioni e uno stato di conservazione delle malte e degli intonaci PRECARI. Il vano androne condomiale è da considerarsi freddo in quanto i serramenti sono PRECARI ed INSUFFICIENTI. Anche il vano scala presenta, alla vista, poca manutenzione.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A metano
Stato impianto	Appena Sufficiente
Potenza nominale	n.d.

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
L'appartamento esecutato è posto al piano T-1 di un Condominio che risulta privo di Amministratore come dichiarato da [redacted]. L'interno dell'appartamento è il n. 5. L'immobile è costituito da DISIMPEGNO, CUCINA, CAMERA 1, CAMERA 2, WC, SOGGIORNO E CAMERA 3. Inoltre dalla camera 3 è possibile accedere ad un BALCONE aggettante a SUD-OVEST. Come dichiarato dal [redacted] all'appartamento era annesso un garage/box, non oggetto di sopralluogo in quanto occupato, a detta de[redacted], abusivamente da terzi.
I serramenti sono in legno, le tapperelle sono in PVC. Entrambi sono in condizioni APPENA SUFFICIENTI.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA	sup lorda di pavimento	9,97	1,00	9,97
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	8,16	1,00	8,16
PRANZO/ (difformità CAMERA 1)	sup lorda di pavimento	9,90	1,00	9,90
WC	sup lorda di pavimento	7,70	1,00	7,70
CAMERA 2	sup lorda di pavimento	17,79	1,00	17,79
SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	26,53	1,00	26,53
CAMERA 3	sup lorda di pavimento	11,89	1,00	11,89
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
		98,93		**98,93**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri beni presenti nella zo-na (o analoghe) aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, utilizzando un comune parametro tecnico, ed avendo riguardo al valore di tras-forma-zione del bene, dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene tras-formato ed i costi necessari per la trasformazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO;

Uffici del registro di ROVIGO;

Ufficio tecnico di OCCHIOBELLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OCCHIOBELLO E LIMITROFI.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.869,30.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
CUCINA	9,97	€ 850,00	€ 8.474,50
DISIMPEGNO	8,16	€ 850,00	€ 6.936,00
PRANZO/ CAMERA 1) (difformità	9,90	€ 850,00	€ 8.415,00
WC	7,70	€ 850,00	€ 6.545,00
CAMERA 2	17,79	€ 850,00	€ 15.121,50
SOGGIORNO	26,53	€ 850,00	€ 22.550,50
CAMERA 3	11,89	€ 850,00	€ 10.106,50
BALCONE	7,00	€ 850,00	€ 5.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 84.099,00
SITUAZIONE E CONDIZIONI GENERALI IMMOBILE detrazione del 30.00%	€ -25.229,70
Valore Finale	**€ 58.869,30**
Valore corpo	€ 58.869,30
Valore complessivo intero	€ 58.869,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.869,30

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero me-dio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	98,93	€ 58.869,30	€ 58.869,30

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%) € 8.830,40

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 47.038,90**

ARROTONDAMENTO € 47.000,00

(Quarantasettemila/00)

Porto Viro, lì 29 luglio 2026.

L'Esperto alla stima
Ing. FABIO BERTI

Allegati:

- DOC. CATASTALE
- DOC. FOTOGRAFICA
- CERT. NOTARILE
- ATTI E CDU

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **38/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-09-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

DOC. FOTOGRAFICA
Lotto 001 - APPARTAMENTO
POSTO AL PIANO T-1

Esperto alla stima: Ing. FABIO BERTI
Codice fiscale: BRTFBA89P30H620S
Partita IVA: 01517810295
Studio in: via Gramsci 32/A - 45014 Porto Viro
Telefono: 338/4439416
Email: info@studio-berti.com
Pec: fabio.berti@ingpec.eu

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



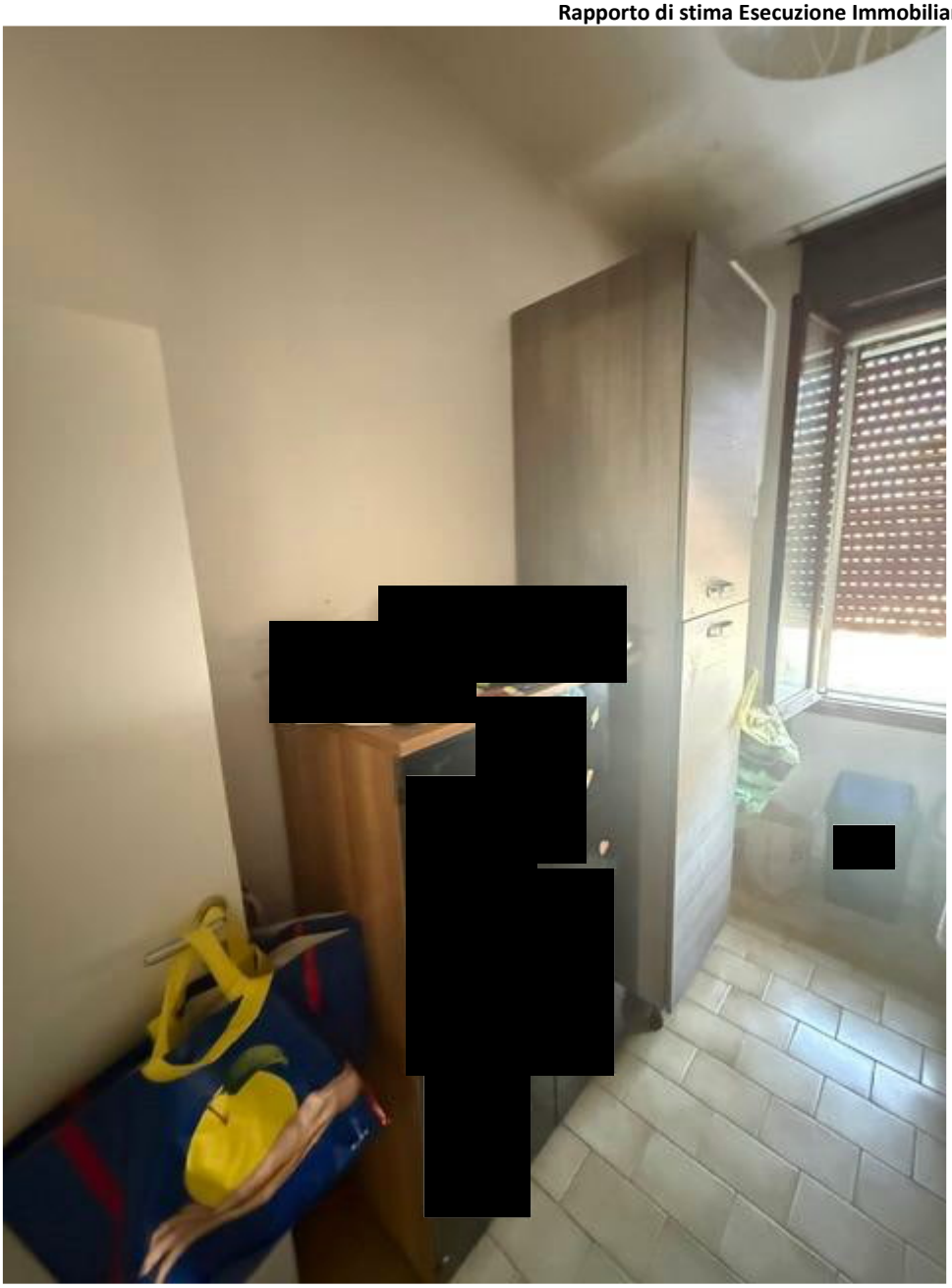
Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



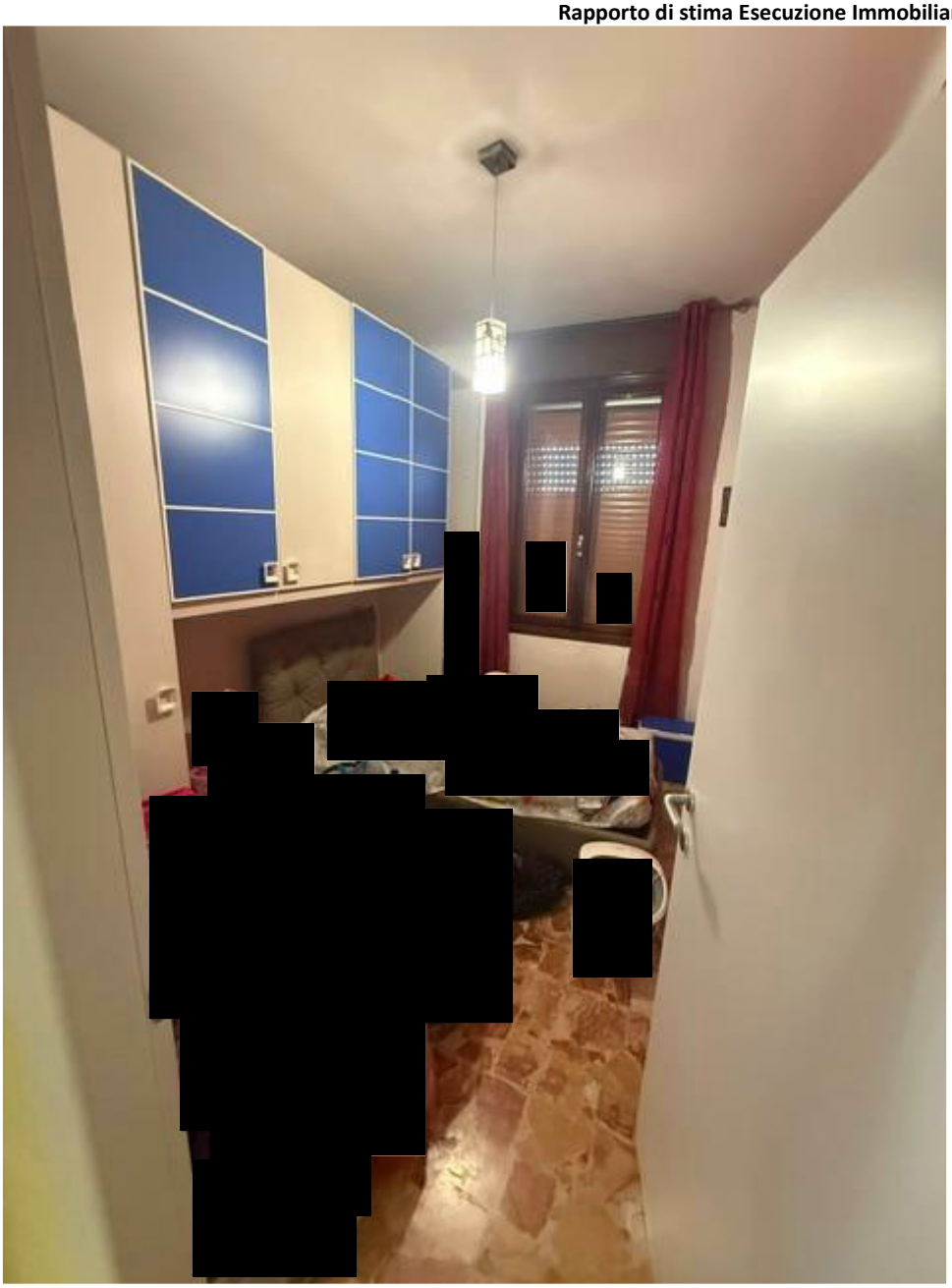
Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc



Porto Viro, lì 29 luglio 2026.

L'Esperto alla stima
Ing. FABIO BERTI

Firmato Da: FABIO BERTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4544477fa5896f038a74ef5926f165dc