Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **60/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2026 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANDREA PAOLONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002 - abitazione economica , 001 - abitazione economica

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**
Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A
Partita IVA: 00701850299
Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro
Telefono: 0425 440086
Fax: 333 5975139
Email: paolotummi@gmail.com
Pec: paolo.tumminello@geopec.it

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA CHIAVICHETTA n. 247 , 247/2 - Fiesso Umbertiano (RO) - 45024

Lotto: 001 - abitazione economica

Corpo: A abitazione economica e pertinenza 83/11

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[redacted]

Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 83, subalterno 11, indirizzo Via Chiavichetta 247/2, piano terra, comune FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 123 m² Totale: escluse aree scoperte**: 123 m², rendita € Euro 325,37

foglio 9, particella 83, subalterno 7, indirizzo VIA CHIAVICHETTA n. 247/2, piano T, comune FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577), categoria F/1, consistenza 224 m²

partita 1 aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577)foglio 9, particella 83, qualità ente urbano, superficie catastale 641 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00,

Lotto: 002 - abitazione economica

Corpo: B abitazione economica e pertinenza 83/12

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[redacted]

Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 83, subalterno 12, indirizzo VIA CHIAVICHETTA n. 247/2, piano T, comune FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 83 m² Totale:escluse aree scoperte**: 83 m², rendita € Euro 271,14

foglio 9, particella 83, subalterno 7, indirizzo VIA CHIAVICHETTA n. 247/2, piano T, comune FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577), categoria F/1, consistenza 224 m²

partita 1 aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577)foglio 9, particella 83, qualità ente urbano, superficie catastale 641 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00,

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

2. Stato di possesso

Bene: VIA CHIAVICHETTA n. 247 , 247/2 - Fiesso Umbertiano (RO) - 45024

Lotto: 001 - abitazione economica

Corpo: A abitazione economica e pertinenza 83/11

Possesso: Libero

Lotto: 002 - abitazione economica

Corpo: B abitazione economica e pertinenza 83/12

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA CHIAVICHETTA n. 247 , 247/2 - Fiesso Umbertiano (RO) - 45024

Lotto: 001 - abitazione economica

Corpo: A abitazione economica e pertinenza 83/11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - abitazione economica

Corpo: B abitazione economica e pertinenza 83/12

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA CHIAVICHETTA n. 247 , 247/2 - Fiesso Umbertiano (RO) - 45024

Lotto: 001 - abitazione economica

Corpo: A abitazione economica e pertinenza 83/11

Creditori Iscritti: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Lotto: 002 - abitazione economica

Corpo: B abitazione economica e pertinenza 83/12

Creditori Iscritti: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: VIA CHIAVICHETTA n. 247 , 247/2 - Fiesso Umbertiano (RO) - 45024
Lotto: 001 - abitazione economica

Corpo: A abitazione economica e pertinenza 83/11
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - abitazione economica

Corpo: B abitazione economica e pertinenza 83/12
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA CHIAVICHETTA n. 247 , 247/2 - Fiesso Umbertiano (RO) - 45024

Lotto: 001 - abitazione economica

Corpo: A abitazione economica e pertinenza 83/11

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - abitazione economica

Corpo: B abitazione economica e pertinenza 83/12

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA CHIAVICHETTA n. 247 , 247/2 - Fiesso Umbertiano (RO) - 45024

Lotto: 001 - abitazione economica

Corpo: A abitazione economica e pertinenza 83/11

Continuità delle trascrizioni: SI

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Lotto: 002 - abitazione economica

Corpo: B abitazione economica e pertinenza 83/12

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA CHIAVICHETTA n. 247 , 247/2 - Fiesso Umbertiano (RO) - 45024

Lotto: 001 - abitazione economica
Valore complessivo intero: 32.707,15

Lotto: 002 - abitazione economica
Valore complessivo intero: 24.633,00

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 potr 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 potr 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 informazione 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

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

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 rascrizioni; -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 condominali 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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. 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 risparmi energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominali (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

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

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 nonchè 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, conchè 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 45 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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Beni in **Fiesso Umbertiano (RO)**
Località/Frazione
VIA CHIAVICHETTA n. 247 , 247/2

Lotto: 001 - abitazione economica

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
si è provveduto alla verifica ipo-catastale e non sono emersi nuovi elementi.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si - la continuità delle trascrizioni nel ventennio è confermata.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione economica e pertinenza 83/11.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 45024, Via Chiavichetta 247/2
Note: abitazione di tipo economico con pertinenza e utilizzo di area scoperta in quota indivisa

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 83, subalterno 11, indirizzo Via Chiavichetta 247/2, piano terra, comune FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 123 m² Totale: escluse aree scoperte**: 123 m², rendita € Euro 325,37
Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2018 Pratica n. RO0054955 in atti dal 24/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23951.1/2018); - VARIAZIONE del 15/01/2018 Pratica n. RO0001365 in atti dal 16/01/2018 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 288.1/2018;
Confini: confini del lotto: Nord e Ovest mn 82 fg 9; Sud Via Chiavichetta; Est mn 85 fg 9.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 83, subalterno 7, indirizzo VIA CHIAVICHETTA n. 247/2, piano T, comune FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577), categoria F/1, consistenza 224 m²
Derivante da: - (ALTRE) del 28/12/2015 Pratica n. RO0074768 in atti dal 28/12/2015 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 840.1/2015);
Note: quota indivisa comune alle ui 83 sub 11 e 83 sub 12. L'area è utilizzata inoltre dall'abitazione attigua estranea alla procedura esecutiva, di altra proprietà , censita al foglio 9 mn 83 sub 13 dato che per accedere al box di proprietà (mn 83 sub 10) deve per forza transitare sull'area urbana mn 83 sub. 7.
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: partita 1 aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria FIESSO

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

UMBERTIANO (Codice:D577), foglio 9, particella 83, qualità ente urbano, superficie catastale 641 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00
Derivante da: - Tipo Mappale del 13/01/2020 Pratica n. RO0000992 in atti dal 13/01/2020 presentato il 13/01/2020 (n. 992.1/2020); - Tipo Mappale del 18/10/2011 Pratica n. RO0160249 in atti dal 18/10/2011 presentato il 18/10/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 160249.1/2011).
Note: quota indivisa ex art 1117 e seguenti c.c. Sulla particella catastale insistono tre abitazioni con le relative pertinenze esterne. Una delle abitazioni e la sua pertinenza sono estranee alla procedura esecutiva : mn 83 sub 13 e sub 10, fg 9.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto ad eccezione della pertinenza staccata dal fabbricato principale dove manca la parete divisoria tra le cantine delle u.i. censite con il mn 83 sub 12 e 83 sub 11. Manca inoltre la parete divisoria di separazione con il garage mn 83 sub 10 estraneo alla procedura esecutiva. Relativamente al fabbricato principale esiste la corrispondenza con lo stato di fatto. La presente dichiarazione esclude il sottotetto ad Est del fabbricato non accessibile al momento del sopralluogo.

Note generali: nient'altro da segnalare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Oggetto della relazione tecnica sono due abitazioni Inserite in un fabbricato in linea con pertinenza staccata . E situato in zona semi centrale a Fisso Umbertiano. L'ubicazione è a nord del paese e dista circa 400 m dal centro. In linea di massima la zona è caratterizzata da fabbricati residenziali di caratteristiche normali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali e agricole
Importanti centri limitrofi: Ferrara - Occhiobello.
Attrazioni paesaggistiche: I Gorghi (Gorgo Gozzi e Gorgo Ciuirian); Paesaggio Fluviale e Campagne.
Attrazioni storiche: Villa Morosini Vendramin Calergi; Chiesa Arcipretale della Natività della Beata Vergine Maria e di San Carlo Borromeo;Villa Colognesi; Chiesa di San Donato.
Principali collegamenti pubblici: Autolinee Bus Italia 400 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Abitazione è libera.

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

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 attiva a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526 contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Dr. Alessandro Nazair in data 14/06/2016 ai nn. 9567/7269; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 20/06/2018 ai nn. 5167/687 ; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 11, NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 12 siti nel comune di Fiesso Umbertiano (RO).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [redacted] ; A rogito di Uff. Giud. Tribunale Di Rovigo in data 21/03/2026 ai nn. 596 iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/04/2026 ai nn. 2965/2202; a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 11, NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 12 siti nel comune di Fiesso Umbertiano (RO). SI PRECISA QUANTO SEGUE:-[redacted]- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 109.543,47 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CON SEDE A MILANO ALLA VIA SAN GIOVANNI SUL MURO N.9, E PER ESSA IN FORZA DELLA PROCURA SPECIALE LA SOCIETA' IFIS NPL SERVICING S.P.A. CON SEDE IN VENEZIA- MESTRE VIA TERRAGLIO N. 63, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. SERGIO LAGHI ([redacted]) E DALL'AVV. PAOLO LAGHI ([redacted] - PEC: PAOLOLAGHI@PEC.ORDINEAVVOCATITREVISO.IT QUALE DOMICILIO DIGITALE) DEL FORO DI TREVISO, ANCHE IN VIA TRA LORO DISGIUNTA, CON DOMICILIO ELETTO PRESSO PRESSO LO STUDIO DEGLI STESSI IN TREVISO, VIA CESARE BATTISTI N.1..

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente. Non pertinente
Millesimi di proprietà: non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - È accessibile a persone disabili l''abitazione censita al mn 83 sub 12 mentre quella attigua mn 83 sub 11 non lo è.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Ex mn 83 sub 8: classe F , EPgl = 193.7 kWh/mq anno; Ex mn 83 sub 9, classe F EPgl = 187.4 kWh/mq a
Note Indice di prestazione energetica: Gli attestati di prestazione energetica agli atti sono da aggiornare in quanto quelli agli atti sono riferiti ad uno stato di fatto oggi modificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare.
Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1 [redacted] Proprieta' 1/2 fino al 10/09/2015; 2 [redacted] Proprieta' 1/2 fino al 10/09/2015. al 10/09/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr Maurizio Silocchi, in data 31/10/2003, ai nn. 220937; trascritto a Rovigo, in data 14/11/2003, ai nn. 11526/6781.
Note: immobili NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 2, NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 1, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura. da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Fiesso Umbertiano (RO).

Titolare/Proprietario: 1 [redacted] Proprieta' 1/2 in regime di [redacted] fino al 14/06/2018; 2 [redacted] Proprieta' 1/2 in regime di [redacted] fino al 14/06/2018 dal 10/09/2018 al 14/06/2018. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di decreto di trasferimento immobili delTribunale Di Rovigo, in data 10/09/2015, ai nn. 428; trascritto a Rovigo, in data 06/11/2015, ai nn. 8233/5843.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Alessandro Nazzari, in data 14/06/2018, ai nn. 9566/7268; trascritto a Rovigo, in data 20/06/2018, ai nn. 5156/3681.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria n. 6 del 7 febbraio 2017 prot. n. 978
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: SCIA a sanatoria

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Per lavori: manutenzione straordinaria e modifiche interne
Oggetto: SCIA a sanatoria
Presentazione in data 07/02/2017 al n. di prot. 978
NOTE: per quanto riguarda l'agibilità e stata presentata una segnalazione certificata per l'agibilità l'11/05/2017 prot Scagib/3/2017 prot. 3520, corredata da certificato del tecnico progettista.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: nel complesso la situazione è regolare ad eccezione della pertinenza esterna ad uso cantina dove manca la parete divisoria tra le cantine delle u.i. censite con il mn 83 sub 12 e 83 sub 11. Manca inoltre la parete divisoria di separazione con il garage mn 83 sub 10 estraneo alla procedura esecutiva.
Relativamente al fabbricato principale esiste la corrispondenza con lo stato di fatto. La presente dichiarazione esclude il sottotetto ad Est del fabbricato non accessibile al momento del sopralluogo.
le pareti sono correttamente indicate nei titoli abilitativi e dovranno essere realizzate.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

7.2 *Conformità urbanistica:*

CAP: 45024, Via Chiavichetta 247/2

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Adeguato alla Delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 23/3/2019; Adeguato con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 11/10/2023
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	vedere allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	m. 9.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	non sussistono margini per ampliamenti per le scarse distanze dai confini.

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato di vecchia costruzione, di epoca ben precedente all'entrata in vigore dei piani urbanistici del Comune di Fiesso Umbertiano

Note sulla conformità:

Nessuna.

nulla da segnalarvi in proposito.

Note generali sulla conformità: nulla da segnalarvi in proposito.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A abitazione economica e pertinenza 83/11**

Oggetto della verifica è un'abitazione compresa in un fabbricato in linea di tipologia rurale, di vecchia costruzione situata a Fiesso Umbertiano In via Chiavichetta 247 e 247/2.
La struttura portante è In muratura di mattoni pieni , solaio intermedio in latero-cemento e parte in legno soffitto dell'ultimo piano parzialmente in tavolato di laterizio , struttura portante del tetto in legno, manto di copertura in tegole di laterizio.
Recentemente sono stati eseguiti i valori di ristrutturazione con la sostituzione degli infissi esterni La realizzazione di nuovi servizi igienici sostituzione di pavimenti e revisione di impianti.
La qualità dei lavori di ristrutturazione citati è scarsa. I materiali utilizzati sono eterogenei e di scarso pregio, al piano terra e al primo piano sulla parete Sud sono state poste in opera nuove finestre di altezza inferiore di quella dei fori architettonici riducendo così il riscontro di luce e aria.
Sono presenti criticità derivanti dalla risalita di umidità dal terreno , specialmente sulla parete Nord.
L'impianto elettrico è parzialmente esterno e in parte è stato nascosto da tasche in cartongesso e necessita la verifica.
Vi sono infiltrazioni dal tetto che hanno interessato in misura maggiore il vano di Sud-Est del primo piano , facente parte dell'unità- censita con il mn 83 sub 11 e il vano sottostante censito con il mn 83 sun 12, e in misura leggermente inferiore tutto il tetto del fabbricato.
Necessita con urgenza un intervento di riparazione.

La prima trattata nella perizia con il LOTTO N. 1 è abitazione censita al catasto fabbricati con il mappale 83 sub 11 è quella situata nella posizione esterna Est del fabbricato e confina con l'altra sottoposta alla procedura esecutiva (mn 83 sub 12 LOTTO n. 2) , è disposta su due piani, al piano terra si trova un ingresso e al primo piano due camere, un disimpegno, un bagno e , un locale di sgombero.
Quest'ultimo potrà essere accessibile dall'ingresso del piano terra mediante una scala retrattile, non presente al momento del sopralluogo e pertanto non è stato possibile visitare.
Situata nella pertinenza staccata si trova una cantina in pessimo stato.
Un ulteriore spazio di sgombero sarà possibile utilizzare nella ulteriore cantina posta in adiacenza al fabbricato a Nord-Est, in condizioni ancora pessime, priva della copertura, che comunque potrà essere ripristinata.

La seconda, corrispondente nella presente relazione con il LOTTO N. 2 corrisponde alla porzione centrale del fabbricato, è censita al catasto fabbricati con il mappale 83 sub 12 e

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

confina da un lato con altra abitazione estranea alla procedura esecutiva immobiliare (mn 83 sub. 13) ed è disposta al solo piano terra ed è composta da ingresso, cucina, camera, ripostiglio , disimpegno – sottoscala, antibagno e bagno.

La pertinenza esterna è costituita da un corpo di fabbrica al solo piano terra, di vecchia costruzione , con struttura in muratura e coperto a coppi su travature e tavolato in legno.
Le condizioni della pertinenza sono pessime, la separazione con la parte estranea alla procedura esecutiva è data da un pannello precario di cartongesso.
L'area esterna, censita al catasto fabbricati come area urbana al foglio 9 mappale 83 sub 7 ha forma irregolare ed è utilizzata da entrambe le abitazioni sottoposte alla procedura esecutiva .
Una importante limitazione sull'utilizzo dell'area esterna è data dal fatto che la porzione Sud della pertinenza esterna censita al catasto fabbricati con il foglio 9 mappale 83 sub 10 è di altra proprietà e , dato l'utilizzo a garage dovrà essere lasciato libero il passaggio per accedervi.

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

Superficie complessiva di circa mq **160,18**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: vecchia costruzione
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 247/2 di Via Chiavichetta; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 - 2,85
L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Sono stati realizzati lavori di ristrutturazione non del tutto terminati. la qualità dei lavori eseguiti è scarsa. sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita dalla fondazione soprattutto nei vani esposti a nord.
Il tetto è in cattive condizioni e necessita la revisione del manto di copertura.
Vi sono evidenti tracce di infiltrazione dal tetto che hanno interessato i vani del primo piano e d anche al piano terra attraverso il solaio intermedio.
Gli impianti sono tutti da verificare dato che le utenze non sono attive.
All'esterno del fabbricato si trova una pertinenza in pessime condizioni dove sono ricavate delle cantine.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:e

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse** Note: necessita la ristrutturazione del coperto che da anni è interessato da infiltrazioni.
Scale	tipologia: **interna** materiale: **gradini in gres porcellanato** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **scarse**
Solai	tipologia: **misto latero-cemento e legno** condizioni: **sufficienti**

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **a battente** materiale: **PVC** protezione: **inesistente** condizioni: **discrete** Note: rimane da fornire in opera una finestra del vano a piano terra di Nord Est mn 83 sub 11
Infissi interni	materiale: **legno** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: al piano terra prevalentemente mancanti, al primo piano in legno
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare** Note: Il manto di copertura è in cattivo stato. necessita urgente ristrutturazione.
Pareti esterne	materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **misto** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **scarse** Note: Nel vano centrale Sud al primo piano il soffitto è mancante (mn 83 sub 11).
Portone di ingresso	tipologia: **anta a battente** materiale: **pannello sandwich di lamiera coibentata** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **pedate e alzate in grès ceramico** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **misto in parte incassato e in parte a vista** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Idrico	tipologia: **misto, in parte a vista e parte incassato** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da verificare.** conformità: **da verificare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	vecchia realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	necessita la verifica e il sezionamento dell'impianto elettrico che appare alimentato da un unico contatore.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la determinazione della consistenza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato adottato il parametro tecnico determinato secondo il principio stabilito all'allegato C

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto: Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell`unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%. NB. a differenza di quanto indicato sopra il vano sottotetto facente parte dell'abitazione fg 9 mn 83 sub 11 al primo piano è stato valutati al 25% in quanto la comunicazione con scala retrattile lo assimila ai vani accessori indiretti non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e acc. diretti piano terra mn 83/11	superf. esterna lorda	26,25	1,00	26,25
vani principali e acc. diretti piano primo mn 83/11	superf. esterna lorda	71,23	1,00	71,23
cantina adiacente al fabbricato princ.	superf. esterna lorda	8,41	0,10	0,84
sottotetto mn 83 sub. 11	superf. esterna lorda	26,26	0,25	6,57
cantina in pertinenza esterna mn 83 sub. 11	superf. esterna lorda	14,96	0,25	3,74
cantina pertinenza esterna mn 83/11	superf. esterna lorda	13,07	0,10	1,31
		160,18		**109,93**

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

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili usati simili mediante l'applicazione del seguente principio:

Vx = (∑ Vi /∑ Pi) * Px
dove:
Vx = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.
∑Vi = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto
con quello da stimare;
Px = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);
∑Pi = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili
Complessivamente , il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%).
I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

PARAMETRO TECNICO:
Per la determinazione della consistenza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato adottato il parametro tecnico determinato secondo il principio stabilito all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:
a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell`unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

NB. a differenza di quanto indicato sopra il vano sottotetto facente parte dell'abitazione fg 9 mn 83 sub 11 al primo piano è stato valutati al 25% in quanto la comunicazione con scala retrattile lo assimila ai vani accessori indiretti non comunicanti.

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

PARAMETRO ECONOMICO
Il parametro economico = (∑n Vi /∑n Pi) : valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.
Abitazioni di tipo economico in zona periferica , di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute al prezzi modestissimi.
E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi e sono emersi valori bassi riferiti a compravendite di immobili di caratteristiche poco omogenee. E' comunque emersa una tendenza per immobili di fascia bassa attorno a €/mq 300 riferiti alla superficie convenzionale.
Si tratta di valori modestissimi , d'altra parte l'abitazione in questione presenta caratteristiche modeste , carenze impiantistiche , la necessità di riparare il tetto.
Le finiture interne sono di livello molto basso e di impatto architettonico negativo .
Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".
Nello specifico i comparativi esaminati riguardano abitazioni di vecchia costruzione in posizioni simili a quello in oggetto, con un solo servizio igienico per unità immobiliare e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche e pertanto il risultato ottenibile è identico a quello ottenibile con il metodo MCA.
Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Fiesso Umbertiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: portali internet, Borsino immobiliare e ricerca compravendite.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi e sono emersi valori bassi riferiti a compravendite di immobili di caratteristiche poco omogenee. E' comunque emersa una tendenza per immobili di fascia bassa attorno a €/mq 350 riferiti alla superficie convenzionale.;

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Altre fonti di informazione: contatti con operatori immobiliari della zona..

8.3 Valutazione corpi:

A abitazione economica e pertinenza 83/11. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.479,00.
La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili usati simili mediante l'applicazione del seguente principio:

Vx = (∑ Vi /∑ Pi) * Px
dove:
Vx = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.
∑Vi = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;
Px = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);
∑Pi = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili
Complessivamente , il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%).
I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

PARAMETRO TECNICO:
Per la determinazione della consistenza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato adottato il parametro tecnico determinato secondo il principio stabilito all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:
a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell`unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

NB. a differenza di quanto indicato sopra il vano sottotetto facente parte dell'abitazione fg 9 mn 83 sub 11 al primo piano è stato valutati al 25% in quanto la comunicazione con scala retrattile lo assimila ai vani accessori indiretti non comunicanti.
Inoltre , relativamente alla pertinenza posta in adiacenza a Nord-Est della u.i. e della porzione Nord-Ovest della pertinenza a cantina , facente parte dell'abitazione distinta al Catasto fabbricati al foglio 9 mn 83 sub 11 è stato adottato un coefficiente correttivo pari al 10% in relazione alle loro pessime condizioni .

PARAMETRO ECONOMICO
Il parametro economico = (∑n Vi /∑n Pi) : valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.
Abitazioni di tipo economico in zona periferica , di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute al prezzi modestissimi.
E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi e sono emersi valori bassi riferiti a compravendite di immobili di caratteristiche poco

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

omogenee. E' comunque emersa una tendenza per immobili di fascia bassa attorno a €/mq 350 riferiti alla superficie convenzionale.
Si tratta di valori modestissimi , d'altra parte l'abitazione in questione presenta caratteristiche modeste , carenze impiantistiche , la necessità di riparare il tetto.
Le finiture interne sono di livello molto basso e di impatto architettonico negativo .
Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".
Nello specifico i comparativi esaminati riguardano abitazioni di vecchia costruzione in posizioni simili a quello in oggetto, con un solo servizio igienico per unità immobiliare e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche e pertanto il risultato ottenibile è identico a quello ottenibile con il metodo MCA.
Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
vani principali e acc. diretti piano terra mn 83/11	26,25	€ 350,00	€ 9.187,50
vani principali e acc. diretti piano primo mn 83/11	71,23	€ 350,00	€ 24.930,50
cantina adiacente al fabbricato princ.	0,84	€ 350,00	€ 294,00
sottotetto mn 83 sub. 11	6,57	€ 350,00	€ 2.299,50
cantina in pertinenza esterna mn 83 sub. 11	3,74	€ 350,00	€ 1.309,00
cantina pertinenza esterna mn 83/11	1,31	€ 350,00	€ 458,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.479,00
Valore Corpo			€ 38.479,00
Valore Accessori			€ 0,00

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Valore complessivo intero	€ 38.479,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.479,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A abitazione economica e pertinenza 83/11	Abitazione di tipo economico [A3]	109,93	€ 38.479,00	€ 38.479,00

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%)	€ 5.771,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: la porzione immobiliare non è ulteriormente divisibile, al contrario potrebbe essere valutata l'ipotesi di vendita in unico lotto degli immobili sottoposti alal procedura esecutiva immobiliare.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.707,15
In cifra tonda	**€ 32.500,00**

8.6 Regime fiscale della vendita imposta di registro.

Lotto: 002 - abitazione economica

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
si è provveduto alla verifica ipo-catastale e non sono emersi nuovi elementi.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si - la continuità delle trascrizioni nel ventennio è confermata.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B abitazione economica e pertinenza 83/12.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 45024, Via Chiavichetta 247
Note: abitazione di tipo economico con pertinenza e utilizzo di area scoperta in quota indivisa

Quota e tipologia del diritto

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 83, subalterno 12, indirizzo VIA CHIAVICHETTA n. 247/2, piano T, comune FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 83 m² Totale:escluse aree scoperte**: 83 m², rendita € Euro 271,14
Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2018 Pratica n. RO0054955 in atti dal 24/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23951.1/2018); - VARIAZIONE del 15/01/2018 Pratica n. RO0001365 in atti dal 16/01/2018 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 288.1/2018);

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 83, subalterno 7, indirizzo VIA CHIAVICHETTA n. 247/2, piano T, comune FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577), categoria F/1, consistenza 224 m²
Derivante da: - (ALTRE) del 28/12/2015 Pratica n. RO0074768 in atti dal 28/12/2015 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 840.1/2015);
Note: quota indivisa comune alle ui 83 sub 11 e 83 sub 12. L'area è utilizzata inoltre dall'abitazione attigua estranea alla procedura esecutiva, di altra proprietà , censita al foglio 9 mn 83 sub 13 dato che per accedere al box di proprietà (mn 83 sub 10) deve per forza transitare sull'area urbana mn 83 sub. 7.
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: partita 1 aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria FIESSO UMBERTIANO (Codice:D577), foglio 9, particella 83, qualità ente urbano, superficie catastale 641 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00
Derivante da: - Tipo Mappale del 13/01/2020 Pratica n. RO0000992 in atti dal 13/01/2020 presentato il 13/01/2020 (n. 992.1/2020); - Tipo Mappale del 18/10/2011 Pratica n. RO0160249 in atti dal 18/10/2011 presentato il 18/10/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 160249.1/2011).
Note: quota indivisa ex art 1117 e seguenti c.c. Sulla particella catastale insistono tre abitazioni con le relative pertinenze esterne. Una delle abitazioni e la sua pertinenza sono estranee alla procedura esecutiva : mn 83 sub 13 e sub 10, fg 9.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto ad eccezione della pertinenza staccata dal fabbricato principale dove manca la parete divisoria tra le cantine delle u.i. censite con il mn 83 sub 12 e 83 sub 11. Manca inoltre la parete divisoria di separazione con il garage mn 83 sub 10 estraneo alla procedura esecutiva. Relativamente al fabbricato principale esiste la corrispondenza con lo stato di fatto. La presente dichiarazione esclude il sottotetto ad Est del fabbricato non accessibile al momento del sopralluogo.

Note generali: nient'altro da segnalare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Oggetto della relazione tecnica sono due abitazioni Inserite in un fabbricato in linea con pertinenza staccata . E situato in zona semi centrale a Fisso Umbertiano. L'ubicazione È a nord del paese e dista circa 400 m dal centro. In linea di massima La zona è caratterizzata

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

da fabbricati residenziali di caratteristiche normali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali e agricole
Importanti centri limitrofi: Ferrara - Occhiobello.
Attrazioni paesaggistiche: I Gorghi (Gorgo Gozzi e Gorgo Ciuirian); Paesaggio Fluviale e Campagne.
Attrazioni storiche: Villa Morosini Vendramin Calergi; Chiesa Arcipretale della Natività della Beata Vergine Maria e di San Carlo Borromeo;Villa Colognesi; Chiesa di San Donato.
Principali collegamenti pubblici: Autolinee Bus Italia 400 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:
Note: Abitazione è libera.

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

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 attiva a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526 contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Dr. Alessandro Nazair in data 14/06/2016 ai nn. 9567/7269; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 20/06/2018 ai nn. 5167/687 ; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 11, NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 12 siti nel comune di Fiesso Umbertiano (RO).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [redacted] ; A rogito di Uff. Giud. Tribunale Di Rovigo in data 21/03/2026 ai nn. 596 iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/04/2026 ai nn. 2965/2202; a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 11, NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 12 siti nel comune di Fiesso Umbertiano (RO). SI PRECISA QUANTO SEGUE:- [redacted]- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 109.543,47 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CON SEDE A MILANO ALLA VIA SAN GIOVANNI SUL MURO N.9, E PER ESSA IN FORZA DELLA PROCURA SPECIALE LA SOCIETA' IFIS NPL SERVICING S.P.A. CON SEDE IN VENEZIA- MESTRE VIA TERRAGLIO N. 63, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. SERGIO LAGHI ([redacted]) E DALL'AVV. PAOLO LAGHI ([redacted] - PEC: PAOLOLAGHI@PEC.ORDINEAVVOCATITREVISO.IT QUALE DOMICILIO DIGITALE) DEL FORO DI TREVISO, ANCHE IN VIA TRA LORO DISGIUNTA, CON DOMICILIO ELETTO PRESSO PRESSO LO STUDIO DEGLI STESSI IN TREVISO, VIA CESARE BATTISTI N.1..

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente. Non pertinente
Millesimi di proprietà: non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - È accessibile a persone disabili l''abitazione censita al mn 83 sub 12 mentre quella attigua mn 83 sub 11 non lo è.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Ex mn 83 sub 8: classe F , EPgl = 193.7 kWh/mq anno; Ex mn 83 sub 9, classe F EPgl = 187.4 kWh/mq a
Note Indice di prestazione energetica: Gli attestati di prestazione energetica agli atti sono da aggiornare in quanto quelli agli atti sono riferiti ad uno stato di fatto oggi modificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare.
Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1 [redacted] Proprieta' 1/2 fino al 10/09/2015; 2 [redacted] Proprieta' 1/2 fino al 10/09/2015. al 10/09/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr Maurizio Silocchi, in data 31/10/2003, ai nn. 220937; trascritto a Rovigo, in data 14/11/2003, ai nn. 11526/6781.
Note: immobili NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 2, NCEU Foglio 9 Particella 83 Subalterno 1, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura. da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Fiesso Umbertiano (RO).

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Alessandro Nazzari, in data 14/06/2018, ai nn. 9566/7268; trascritto a Rovigo, in data 20/06/2018, ai nn. 5156/3681.

Titolare/Proprietario: 1 [redacted] Proprieta' 1/2 in regime di [redacted] fino al 14/06/2018; 2 [redacted] Proprieta' 1/2 in regime di [redacted] fino al 14/06/2018 dal 10/09/2018 al 14/06/2018. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di decreto di trasferimento immobili delTribunale Di Rovigo, in data 10/09/2015, ai nn. 428; trascritto a Rovigo, in data 06/11/2015, ai nn. 8233/5843.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria n. 6 del 7 febbraio

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

2017 prot. n. 978
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: SCIA a sanatoria
Per lavori: manutenzione straordinaria e modifiche interne
Oggetto: SCIA a sanatoria
Presentazione in data 07/02/2017 al n. di prot. 978
NOTE: per quanto riguarda l'agibilità e stata presentata una segnalazione certificata per l'agibilità l'11/05/2017 prot Scagib/3/2017 prot. 3520, corredata da certificato del tecnico progettista.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: nel complesso la situazione è regolare ad eccezione della pertinenza esterna ad uso cantina dove manca la parete divisoria tra le cantine delle u.i. censite con il mn 83 sub 12 e 83 sub 11. Manca inoltre la parete divisoria di separazione con il garage mn 83 sub 10 estraneo alla procedura esecutiva.
Relativamente al fabbricato principale esiste la corrispondenza con lo stato di fatto. La presente dichiarazione esclude il sottotetto ad Est del fabbricato non accessibile al momento del sopralluogo.
le pareti sono correttamente indicate nei titoli abilitativi e dovranno essere realizzate.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

7.2 *Conformità urbanistica:*

CAP: 45024, Via Chiavichetta 247

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Adeguato alla Delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 23/3/2019; Adeguato con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 11/10/2023
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	vedere allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	m. 9.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	non sussistono margini per ampliamenti per

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

	le scarse distanze dai confini.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato di vecchia costruzione, di epoca ben precedente all'entrata in vigore dei piani urbanistici del Comune di Fiesso Umbertiano

Note sulla conformità:

nulla da segnalarvi in proposito.

Note generali sulla conformità: nulla da segnalarvi in proposito.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B abitazione economica e pertinenza 83/12**

Oggetto della verifica è un'abitazione compresa in un fabbricato in linea di tipologia rurale, di vecchia costruzione situata a Fiesso Umbertiano In via Chiavichetta 247 e 247/2.
La struttura portante è In muratura di mattoni pieni , solaio intermedio in latero-cemento e parte in legno soffitto dell'ultimo piano parzialmente in tavolato di laterizio , struttura portante del tetto in legno, manto di copertura in tegole di laterizio.
Recentemente sono stati eseguiti i valori di ristrutturazione con la sostituzione degli infissi esterni La realizzazione di nuovi servizi igienici sostituzione di pavimenti e revisione di impianti.
La qualità dei lavori di ristrutturazione citati è scarsa. I materiali utilizzati sono eterogenei e di scarso pregio, al piano terra e al primo piano sulla parete Sud sono state poste in opera nuove finestre di altezza inferiore di quella dei fori architettonici riducendo così il riscontro di luce e aria.
Sono presenti criticità derivanti dalla risalita di umidità dal terreno , specialmente sulla parete Nord.
L'impianto elettrico è parzialmente esterno e in parte è stato nascosto da tasche in cartongesso e necessita la verifica.
Vi sono infiltrazioni dal tetto che hanno interessato in misura maggiore il vano di Sud-Est del primo piano , facente parte dell'unità- censita con il mn 83 sub 11 e il vano sottostante censito con il mn 83 sun 12, e in misura leggermente inferiore tutto il tetto del fabbricato.
Necessita con urgenza un intervento di riparazione.

La prima trattata nella perizia con il LOTTO N. 1 è abitazione censita al catasto fabbricati con il mappale 83 sub 11 è quella situata nella posizione esterna Est del fabbricato e confina con l'altra sottoposta alla procedura esecutiva (mn 83 sub 12 LOTTO n. 2) , è disposta su due piani, al piano terra si trova un ingresso e al primo piano due camere, un disimpegno, un bagno e , un locale di sgombero.
Quest'ultimo potrà essere accessibile dall'ingresso del piano terra mediante una scala retrattile, non presente al momento del sopralluogo e pertanto non è stato possibile visitare.
Situata nella pertinenza staccata si trova una cantina in pessimo stato.
Un ulteriore spazio di sgombero sarà possibile utilizzare nella ulteriore cantina posta in adiacenza al fabbricato a Nord-Est, in condizioni ancora pessime, priva della copertura, che comunque potrà essere ripristinata.

La seconda, corrispondente nella presente relazione con il LOTTO N. 2 corrisponde alla porzione centrale del fabbricato, è censita al catasto fabbricati con il mappale 83 sub 12 e confina da un lato con altra abitazione estranea alla procedura esecutiva immobiliare (mn 83 sub. 13) ed è disposta al solo piano terra ed è composta da ingresso, cucina, camera, ripostiglio , disimpegno – sottoscala, antibagno e bagno.

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

La pertinenza esterna è costituita da un corpo di fabbrica al solo piano terra, di vecchia costruzione , con struttura in muratura e coperto a coppi su travature e tavolato in legno.
Le condizioni della pertinenza sono pessime, la separazione con la parte estranea alla procedura esecutiva è data da un pannello precario di cartongesso.
L'area esterna, censita al catasto fabbricati come area urbana al foglio 9 mappale 83 sub 7 ha forma irregolare ed è utilizzata da entrambe le abitazioni sottoposte alla procedura esecutiva .
Una importante limitazione sull'utilizzo dell'area esterna è data dal fatto che la porzione Sud della pertinenza esterna censita al catasto fabbricati con il foglio 9 mappale 83 sub 10 è di altra proprietà e , dato l'utilizzo a garage dovrà essere lasciato libero il passaggio per accedervi.

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

Superficie complessiva di circa mq **160,18**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: vecchia costruzione
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 247/2 di Via Chiavichetta; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 - 2,85
L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Sono stati realizzati lavori di ristrutturazione non del tutto terminati. la qualità dei lavori eseguiti è scarsa. sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita dalla fondazione soprattutto nei vani esposti a nord.
Il tetto è in cattive condizioni e necessita la revisione del manto di copertura.
Vi sono evidenti tracce di infiltrazione dal tetto che hanno interessato i vani del primo piano e d anche al piano terra attraverso il solaio intermedio.
Gli impianti sono tutti da verificare dato che le utenze non sono attive.
All'esterno del fabbricato si trova una pertinenza in pessime condizioni dove sono ricavate delle cantine.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:e

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse** Note: necessita la revisione del tetto che da anni è interessato da infiltrazioni.
Solai	tipologia: **misto latero-cemento e legno** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Infissi esterni	tipologia: **a battente** materiale: **PVC** protezione: **inesistente** condizioni: **discrete** Note: rimane da fornire in opera una finestra del vano a piano terra di Nord Est mn 83 sub 11
Infissi interni	materiale: **legno** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: al piano terra prevalentemente mancanti, al primo piano in legno
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare** Note: Il manto di copertura è in cattivo stato. necessita urgente ristrutturazione.
Pareti esterne	materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **misto** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **scarse** Note: Nel vano centrale Sud al primo piano il soffitto è mancante (mn 83 sub 11).
Portone di ingresso	tipologia: **anta a battente** materiale: **pannello sandwich di lamiera coibentata** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **pedate e alzate in grès ceramico** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **misto in parte incassato e in parte a vista** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **misto, in parte a vista e parte incassato** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da verificare.** conformità: **da verificare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	vecchia realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	necessita la verifica e il sezionamento dell'impianto elettrico che appare alimentato da un unico contatore.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la determinazione della consistenza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato adottato il parametro tecnico determinato secondo il principio stabilito all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto: Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell`unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%. NB. a differenza di quanto indicato sopra il vano sottotetto facente parte dell'abitazione fg 9 mn 83 sub 11 al primo piano è stato valutati al 25% in quanto la comunicazione con scala retrattile lo assimila ai vani accessori indiretti non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e acc. diretti piano terra mn 83/12	superf. esterna lorda	79,02	1,00	79,02
cantina in pertinenza esterna mn 83 sub. 12	superf. esterna lorda	15,12	0,25	3,78
		94,14		**82,80**

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

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili usati simili mediante l'applicazione del seguente principio:

Vx = (∑ Vi /∑ Pi) * Px
dove:
Vx = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.
∑Vi = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto
con quello da stimare;
Px = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);
∑Pi = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili
Complessivamente , il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%).
I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

unitario espresso in Euro/mq.

PARAMETRO TECNICO:
Per la determinazione della consistenza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato adottato il parametro tecnico determinato secondo il principio stabilito all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:
a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell`unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

NB. a differenza di quanto indicato sopra il vano sottotetto facente parte dell'abitazione fg 9 mn 83 sub 11 al primo piano è stato valutati al 25% in quanto la comunicazione con scala retrattile lo assimila ai vani accessori indiretti non comunicanti.

PARAMETRO ECONOMICO
Il parametro economico = (∑n Vi /∑n Pi) : valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.
Abitazioni di tipo economico in zona periferica , di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute al prezzi modestissimi.
E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi e sono emersi valori bassi riferiti a compravendite di immobili di caratteristiche poco omogenee. E' comunque emersa una tendenza per immobili di fascia bassa attorno a €/mq 350 riferiti alla superficie convenzionale.
Si tratta di valori modestissimi , d'altra parte l'abitazione in questione presenta caratteristiche modeste , carenze impiantistiche , la necessità di riparare il tetto.
Le finiture interne sono di livello molto basso e di impatto architettonico negativo .
Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".
Nello specifico i comparativi esaminati riguardano abitazioni di

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

vecchia costruzione in posizioni simili a quello in oggetto, con un solo servizio igienico per unità immobiliare e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche e pertanto il risultato ottenibile è identico a quello ottenibile con il metodo MCA.
Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Fiesso Umbertiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: portali internet, Borsino immobiliare e ricerca compravendite.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi e sono emersi valori bassi riferiti a compravendite di immobili di caratteristiche poco omogenee. E' comunque emersa una tendenza per immobili di fascia bassa attorno a €/mq 350 riferiti alla superficie convenzionale.;

Altre fonti di informazione: contatti con operatori immobiliari della zona..

8.3 Valutazione corpi:

B abitazione economica e pertinenza 83/12. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.980,00.
La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili usati simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$Vx = (\sum Vi / \sum Pi) * Px$
dove:
Vx = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.
∑Vi = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;
Px = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);
∑Pi = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili
Complessivamente , il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%).
I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

PARAMETRO TECNICO:
Per la determinazione della consistenza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato adottato il parametro tecnico determinato secondo il principio stabilito all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

Somma della superficie dei:
a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell`unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

NB. a differenza di quanto indicato sopra il vano sottotetto facente parte dell'abitazione fg 9 mn 83 sub 11 al primo piano è stato valutati al 25% in quanto la comunicazione con scala retrattile lo assimila ai vani accessori indiretti non comunicanti.

PARAMETRO ECONOMICO
Il parametro economico = (∑n Vi /∑n Pi) : valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.
Abitazioni di tipo economico in zona periferica , di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute al prezzi modestissimi.
E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi e sono emersi valori bassi riferiti a compravendite di immobili di caratteristiche poco omogenee. E' comunque emersa una tendenza per immobili di fascia bassa attorno a €/mq 350 riferiti alla superficie convenzionale.
Si tratta di valori modestissimi , d'altra parte l'abitazione in questione presenta caratteristiche modeste , carenze impiantistiche , la necessità di riparare il tetto.
Le finiture interne sono di livello molto basso e di impatto architettonico negativo .
Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".
Nello specifico i comparativi esaminati riguardano abitazioni di vecchia costruzione in posizioni simili a quello in oggetto, con un solo servizio igienico per unità immobiliare e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche e pertanto il risultato ottenibile è identico a quello ottenibile con il metodo MCA.
Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
vani principali e acc. diretti piano terra mn 83/12	79,02	€ 350,00	€ 27.657,00

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

cantina in pertinenza esterna mn 83 sub. 12	3,78	€ 350,00	€ 1.323,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 28.980,00

Valore Corpo	€ 28.980,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.980,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
B abitazione economica e pertinenza 83/12	Abitazione di tipo economico [A3]	82,80	€ 28.980,00	€ 28.980,00

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%) € 4.347,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: la porzione immobiliare non è ulteriormente divisibile, al contrario potrebbe essere valutata l'ipotesi di vendita in unico lotto degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva immobiliare.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 24.633,00**

In cifra tonda **€ 24.500,00**

8.6 Regime fiscale della vendita imposta di registro

Allegati
- Estratto di mappa catastale;
- visure catastali aggiornate;
- planimetria catastale ed elaborato planimetrico;

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

- elenco formalità aggiornamento conservatoria RR.II. iscrizioni ipotecarie e trascrizioni - pregiudizievoli;
- estratto del piano urbanistico del Comune di Fiesso Umbertiano;
- documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria quotata dell'immobile e tabella delle superfici dell'abitazione;
- titolo di provenienza;
- documentazione fotografica.

Data generazione:
12-09-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b