Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa
(Avvocato [redacted])

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. 199/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2026 ore 09:30

- **Giudice Delle Esecuzioni: Dottoressa ROSSANA MARCADELLA**
- **Custode Giudiziario: I.V.G. – sede di Rovigo**

- **Ubicazione immobili: comune di Trecenta (RO) – Località Pissatola – Rosinella n. 117**

- **Lotto unico di vendita : Abitazione di tipo economico – piano terra – 1°**
  Garage esterno in lamiera – piano terra

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico di Vendita

Esperto alla stima: Roberto Tortello
Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B
Partita IVA: 00575510292
Studio in: Via Malipiera 49 - Porto Viro
Telefono: 0426 631211
Fax: 0426 631211
Email: tortello1tortelloroberto@gmail.com
Pec: roberto.tortello@geopec.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rovigo
Iscrizione Albo N. 918
Geometra Roberto Tortello

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Rosinella n. 117 – Località Pissatola - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: unico

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
[redacted] - proprietà per 1/1 in regime di [redacted], foglio 2 sezione urbana PI, particella 51, subalterno 5, indirizzo Via Rosinella n. 117, piano terra - primo, comune Trecenta, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 9,0, superficie mq 225 (totale escluso aree scoperte mq 179), rendita € 418,33

Corpo: B
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
[redacted] - proprietà per 1/1 in regime di [redacted], foglio 2 sezione urbana PI, particella 51, subalterno 4, indirizzo Via Rosinella n. 117, piano terra , comune Trecenta, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie mq 12, rendita € 26,65

Corpo: C
Categoria: Ente urbano [EU]
[redacted] - proprietà per 1/1 in regime di [redacted] sezione censuaria Trecenta - foglio 2 sezione Pissatola, particella 51, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 1749

2. *Stato di possesso*

Bene: Via Rosinella n. 117 – località Pissatola - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: unico

Corpo: A
Possesso: Occupato da [redacted]

Corpo: B
Possesso: Occupato da [redacted]

Corpo: C
Possesso: Occupato da [redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rosinella n. 117 - località Pissatola - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: unico

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI al piano terra

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rosinella n. 117 – Località Pissatola - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: unico

Corpo: A
Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Corpo: B
Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Corpo: C
Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Rosinella n. 117 – località Pissatola - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: unico

Corpo: A
Comproprietari:
Corpo: B
Comproprietari:
Corpo: C
Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Rosinella n. 117 – Località Pissatola - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: unico

Corpo: A
Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: B
Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: C
Misure Penali: Dato non conosciuto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rosinella n. 117 – Località Pissatola - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: unico

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

8. Prezzo

Bene: Via Rosinella n. 117 – Località Pissatola - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 75.000,00

QUESITO

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.
   a) 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.
   b) 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.
   c) 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;
   d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2 . REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo,
Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa of-

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

ferti, 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 perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo**, le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;
I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
-Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)
Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura
- Iscrizioni
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
- Difformità urbanistiche - 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 caratte ristiche 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 d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmi energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per *vizi occulti* 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, nonchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale *delle dichiarazione del terzo occupante;*

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospese solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesime parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del temine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali

nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente 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: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Beni in **Trecenta (RO)**
Località/Frazione **Pissatola**
Via Rosinella n. 117

Lotto: Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pissatola, Via Rosinella n. 117
Note: Abitazione di tipo economico piano terra - primo, con annesso locali accessori esterni piano terra uso ripostigli e wc (catasto fabbricati fg 2 di Trecenta - sezione urbana PI - particella 51 sub. 5).

L'abitazione risulta composta al piano terra da: Ingresso cucina - retro cucina - pranzo - disbrigo - bagno n . 2 locali cantina - e scala interna, con annesso esternamente adiacenza ad uso cantina e wc, ed al piano primo da: Disbrigo - quattro vani letto - e bagno.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
- proprietà per 1/1 in regime di [redacted], foglio 2 sezione urbana PI, particella 51, subalterno 5, indirizzo Via Rosinella n. 117, piano terra - primo, comune Trecenta, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 9,0, superficie mq 225 (totale escluso aree scoperte mq 179), rendita € 418,33
Derivante da: Variazione del 23/04/2019 - Pratica n. RO0020755 in atti dal 24/04/2019 - Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 8834. 1/2019)
Confini: A Nord: particella 20 - a Est: Strada comunale via Rosinella - a Sud: Strada comunale via Rosinella e particella 72 - a Ovest: particella 35. Salvo i più precisi e attuali.
Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.
Al catasto terreni la particella 51, risulta censita E.U. di mq 1749.
Fabbricato provvisto di certificazione energetica dell'edificio redatta dall'Architetto [redacted] in data 28/05/2019 valido fin al 28/05/2029 - Classe Energetica "G".
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: CONFORME

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pissatola, Via Rosinella n. 117
Note: Garage esterno in lamiera piano terra (catasto fabbricati fg 2 di Trecenta - sezione urbana

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

PI - particella 51 sub. 4). Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
- proprietà per 1/1 in regime di [redacted], foglio 2 sezione urbana PI, particella 51, subalterno 4, indirizzo Via Rosinella n. 117, piano terra , comune Trecenta, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie mq 12, rendita € 26,65
Derivante da: Variazione Toponomastica del 20/02/2025 - Pratica n. RO001035 in atti dal 20/02/2025 - Variazione di Toponomastica (n. 10335. 1/2025)
Confini: A Nord: particella 20 - a Est: Strada comunale via Rosinella - a Sud: Strada comunale via Rosinella e particella 72 - a Ovest: particella 35. Salvo i più precisi e attuali.
Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.
Al catasto terreni la particella 51, risulta censita E.U. di mq 1749.
Fabbricato sprovvisto di certificazione energetica dell'edificio
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: CONFORME

Identificativo corpo: C.

Ente urbano [EU] sito in frazione: Pissatola, Via Rosinella n. 117
Note: Aree di enti urbani e promiscui - Partita Speciale 1, identificato al catasto terreni al foglio 2 - sezione Pissatola - particella 51 - Ente Urbano di mq 1749

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

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted]
- proprietà per 1/1 in regime di [redacted], sezione censuaria Trecenta, foglio 2 sezione Pissatola, particella 51, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 1749
Derivante da: Tipo mappale del 19/04/2019 – Pratica n. RO002059, in atti dal 19/04/2019 presentato il 19/04/2019 (n. 20595. 1/2019)
Confini: A Nord: particella 20 - a Est: Strada comunale via Rosinella - a Sud: Strada comunale via Rosinella e particella 72 - a Ovest: particella 35. Salvo i più precisi e attuali.
Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto. .
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: CONFORME

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione di tipo economico piano terra - primo, con annesso locali accessori esterni piano terra uso ripostigli e wc (catasto fabbricati fg 2 di Trecenta - sezione urbana PI - particella 51 sub. 5), e locale garage esterno piano terra (catasto fabbricati fg 2 di Trecenta - sezione urbana PI - particella 51 sub. 4), e corte esclusiva di pertinenza identificata al catasto terreni al fg 2 di Trecenta - sezione Pissatola - particella 51 - Ente Urbano di mq 1749.
Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sito in zona periferica del comune di Trecenta – località Pissatola.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: Residenziale - agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Fermata Autobus (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Municipio (Buone), Stazione Comando Carabinieri (Buone), Banche (Buone), Scuole (Buone)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus Km 0.5

3. *STATO DI POSSESSO:*

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trecenta (RO), Via Rosinella n. 117
Occupato da [redacted]

Note: Immobile attualmente occupato da [redacted], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

Identificativo corpo: B
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trecenta (RO), Via Rosinella n. 117
Occupato da [redacted]

Note: Immobile attualmente occupato da [redacted], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

Identificativo corpo: C
Ente urbano [EU] sito in Trecenta (RO), Via Rosinella n. 117
Occupato da [redacted]

Note: Immobile attualmente occupato da [redacted], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

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

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

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 Spa / contro [redacted]
Derivante da: Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ;
A rogito di Notaio Morena Giovanna di Rovigo in data 05/06/2019 – Repertorio n. 14418/12319;
Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/06/2019 ai nn. 4884/668 ;
Note: Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena SPA / contro [redacted], che colpisce tutti gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva.
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B- C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa / contro [redacted]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di Tribunale di Rovigo in data 03/12/2025 – repertorio n. 3344/2025;
iscritto/trascritto a Rovigo in data 23/12/2025 ai nn. 11454/8457;
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a favore della Banca Monte dei Paschi Di Siena SPA / contro [redacted] che colpisce tutti gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva..
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B- C

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

4.3 Misure Penali: Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trecenta (RO), Via Rosinella n. 117
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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: NESSUNA SPESA CONDOMINIALE
Millesimi di proprietà: NON PRESENTI
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Accessibilità dell''immobile alle presone diversamente abili solo per i locali al piano terra
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe energetica "G"
Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica dell'edifico - Codice identificativo 47388/2019 - valido fino al 28/06/2029 - Classe Energetica "G"
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: DATO NON CONOSCIUTO

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Identificativo corpo: B
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trecenta (RO), Via Rosinella n. 117
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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: NESSUNA SPESA CONDOMINIALE
Millesimi di proprietà: *NON PRESENTI*
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non Presente
Note Indice di prestazione energetica: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: DATO NON CONOSCIUTO

Identificativo corpo: C
Ente urbano [EU] sito in Trecenta (RO), Via Rosinella n. 117
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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: NESSUNA SPESA CONDOMINIALE
Millesimi di proprietà: NON PRESENTI
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI ACCESSIBILE
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non necessità
Note Indice di prestazione energetica: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: DATO NON CONOSCIUTO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) – Precedenti proprietari:

Titolare/Proprietario: - [redacted] - proprietario per 1/2; - [redacted] - proprietaria per 1/2; **proprietari ante ventennio al 02/09/2015**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Successione in morte di [redacted]; registrato a Badia Polesine, in data 17/05/1984, ai nn. 106/volume 142; trascritto a Rovigo, in data 18/07/1984, ai nn. 5304/4080.

Titolare/Proprietario: - [redacted] - proprietario per 1/1 dal 02/09/2015 al 01/07/2019 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Successione in morte di [redacted]; registrato a Rovigo, in data 30/01/2015, ai nn. 97/volume 9990; trascritto a Rovigo, in data 02/09/2015, ai nn. 6736/4847.

6.2) – Attuali proprietari:

Titolare/Proprietario: [redacted] - proprietario per 1/1 - in regime di [redacted] dal 01/07/2019 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morena Giovanna di Rovigo, in data 05/06/2019 - Repertorio n. 14417/12318; trascritto a Rovigo, in data 01/07/2019, ai nn. 5563/3800.
Note: Atto di compravendita del notaio Morena Giovanna di Rovigo del 05/06/2019 - repertorio n. 14417/12318, con il quale [redacted] acquista tutti gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva.

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **frazione: Pissatola, Via Rosinella n. 117**
Numero pratica: P.E. n. 27/78
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Rifacimento del coperto e soffittatura di un fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/04/1978 al n. di prot. 01701
Rilascio in data 11/05/1978 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Concessione edilizia n. 27/78 rilasciata il 11/05/1978, per lavori di rifacimento del coperto e soffittatura di un fabbricato ad uso civile abitazione
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **frazione: Pissatola, Via Rosinella n. 117**
Numero pratica: Condono Edilizio n. 184/86
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Condono edilizio in conformità alla legge 47/1985
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 1638
Rilascio in data 04/01/1990 al n. di prot. 1638
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Concessione edilizia in Sanatoria n. 251 rilasciata il 04/01/1990, a seguito di richiesta di Condono edilizio presentato in data 27/03/1986
Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **frazione: Pissatola, Via Rosinella n. 117**
Numero pratica: P.E. n. 105/88
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Rifacimento dei serramenti con rimozione degli scuretti in legno e installazione di avvolgibili su un fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/1988 al n. di prot. 5363
Rilascio in data 17/11/1988 al n. di prot. 5363
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Autorizzazione edilizia n. 105/88 rilasciata il 17/11/1988, per lavori di rifacimento dei serramenti con rimozione degli scuretti in legno e installazione di avvolgibili su un fabbricato ad uso civile abitazione
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **frazione: Pissatola, Via Rosinella n. 117**
Numero pratica: D.I.A. n. 45/2005
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio attività Legge 23/12/96 n. 662 - art 2 comma 60
Per lavori: DIA per la realizzazione di un bagno al piano terra su un fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/09/2005 al n. di prot. 9781

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Rilascio in data 30/09/2005 al n. di prot. 9781
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: D.I.A. n. 45/2005 del 30/09/2005, per la realizzazione di un bagno al piano terra su un fabbricato ad uso civile abitazione
Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: Conforme
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: CONFORME
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Ente urbano [EU]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: CONFORME
Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Garage o autorimessa [G]
Ente urbano [EU]

Note sulla conformità:
Note generali sulla conformità: Conforme
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Abitazione di tipo economico piano terra - primo, con annesso locali accessori esterni piano terra uso ripostigli e wc (catasto fabbricati fg 2 di Trecenta - sezione urbana PI - particella 51 sub. 5).
L'abitazione risulta composta al piano terra da: Ingresso cucina - retro cucina - pranzo - disbrigo - bagno n . 2 locali cantina - e scala interna, con annesso esternamente adiacenza ad uso cantina e wc, ed al piano primo da: Disbrigo - quattro vani letto - e bagno.
Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

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

Superficie complessiva di circa mq **200,70**
E' posto al piano: Terra - primo
L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 117; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra h = ml 2,65 - Piano Primo H = ml 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **laterizio e c.a.** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	*materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti***

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Ferro** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti** Note: Esiste serramento in alluminio e vetro a protezione del portoncino d'ingresso in legno
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **Intern a rampa unica** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** Note: Impianto del Gas non utilizzato, in quanto per il riscaldamento sono presenti due stufe a pellet, posizionate una la piano terra e l'altra al piano primo
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** Note: Attualmente l'impianto di riscaldamento non viene utilizzato, ma come mezzo di riscaldamento si utilizzano due stufe in pellet, posizionate una al piano terra e l'altra al piano primo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale gas - metano
Stato impianto	mediocre
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5%
La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso P.T.	superf. esterna lorda	10,50	1,00	10,50
Cucina P.T.	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
Retro cucina P.T.	superf. esterna lorda	10,50	1,00	10,50
Pranzo P.T.	superf. esterna lorda	21,10	1,00	21,10
Disbrigo P.T.	superf. esterna lorda	2,30	1,00	2,30
Bagno P.T.	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
Cantina Interna P.T.	superf. esterna lorda	13,60	1,00	13,60
Cantina Interna P.T.	superf. esterna lorda	15,30	1,00	15,30
Scala Interna P.T.	superf. esterna lorda	4,50	1,00	4,50
wc esterno P.T.	superf. esterna lorda	4,00	0,30	1,20
Cantina esterna P.T.	superf. esterna lorda	9,60	0,30	2,88
Disbrigo P.1°	superf. esterna lorda	13,30	1,00	13,30
Letto P.1°	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
Letto P.1°	superf. esterna lorda	21,10	1,00	21,10
Letto P.1°	superf. esterna lorda	13,60	1,00	13,60
Letto P.1°	superf. esterna lorda	15,30	1,00	15,30
Bagno P.1°	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
		200,70		**191,18**

Descrizione: **Garage in lamiera esterno [G]** di cui al punto **B**

Garage esterno in lamiera piano terra (catasto fabbricati fg 2 di Trecenta - sezione urbana PI - particella 51 sub. 4).
Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

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

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Superficie complessiva di circa mq **12,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1980
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 117; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra h = ml 2,00
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: **lamiera** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **lamiera** condizioni: **scarse**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5%
La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage P.T.	superf. esterna lorda	12,00	0,50	6,00
		12,00		**6,00**

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **C**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita Speciale 1, identificato al catasto terreni al foglio 2 - sezione Pissatola - particella 51 - Ente Urbano di mq 1749.

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

Superficie complessiva di circa mq **1.749,00**
E' posto al piano: Terra

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area cortiliva e sedime fabbricati esistenti	sup reale lorda	1.749,00	1,00	1.749,00
		1.749,00		**1.749,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del " più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.
La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e dell'area cortiliva di pertinenza, nel cattivo stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.
Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, si può assumere un parametro unitario per l'abitazione pari ad **€ 450,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Trecenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Trecenta e comuni limitrofi;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliari presenti in zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.031,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso P.T.	10,50	€ 450,00	€ 4.725,00
Cucina P.T.	18,00	€ 450,00	€ 8.100,00
Retro cucina P.T.	10,50	€ 450,00	€ 4.725,00
Pranzo P.T.	21,10	€ 450,00	€ 9.495,00
Disbrigo P.T.	2,30	€ 450,00	€ 1.035,00

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Bagno P.T.	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
Cantina Interna P.T.	13,60	€ 450,00	€ 6.120,00
Cantina Interna P.T.	15,30	€ 450,00	€ 6.885,00
Scala Interna P.T.	4,50	€ 450,00	€ 2.025,00
wc esterno P.T.	1,20	€ 450,00	€ 540,00
Cantina esterna P.T.	2,88	€ 450,00	€ 1.296,00
Disbrigo P.1°	13,30	€ 450,00	€ 5.985,00
Letto P.1°	18,00	€ 450,00	€ 8.100,00
Letto P.1°	21,10	€ 450,00	€ 9.495,00
Letto P.1°	13,60	€ 450,00	€ 6.120,00
Letto P.1°	15,30	€ 450,00	€ 6.885,00
Bagno P.1°	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.031,00
Valore Finale	**€ 86.031,00**
Valore corpo	€ 86.031,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.031,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.031,00

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.700,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage P.T.	6,00	€ 450,00	€ 2.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.700,00
Valore Finale	**€ 2.700,00**
Valore corpo	€ 2.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.700,00

C. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Area cortiliva e sedime fabbricati esistenti	1.749,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore Finale	**€ 0,00**
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	191,18	€ 86.031,00	€ 86.031,00
B	Abitazione di tipo economico [A3]	6,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00
C	Ente urbano [EU]	1.749,00	€ 0,00	€ 0,00

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

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%)	**€ 13.309,65**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 75.421,35**
Valore immobili nello stato in cui attualmente si trovano arrotondato ad:	**€ 75.000,00**

8.6. Regime Fiscale della Vendita: Imposta di Registro

Data generazione: 13-04-2026

- Deposito della relazione peritale:

La presente perizia, viene deposita in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite posta elettronica (email e/o pec), al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, all'esecutato ed al suo legale se costituito.

- Allegati :

1) - Scheda Riassuntiva Commerciale del Lotto di Vendita
2) - Planimetrie catastali del Lotto di Vendita
3) - Documentazione Fotografica del Lotto di Vendita
4) - Estratti di Mappa del catasto terreni
5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
6) - Documentazione Urbanistica – Amministrativa
7) - Copia Atti notarili di Provenienza
8) – Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
9) - Raccomandate A.R. ed email di trasmissione della perizia

- Nota spese ed onorari

L'Esperto alla stima
Tortello geometra Roberto
(firmato digitalmente)

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione immobiliare n. 199/2025 - R.G.E.

- Giudice Esecuzione : Dottoressa ROSSANA MARCADELLA

- Custode Giudiziario : I.V.G. – Viale Don Lorenzo Milani n. 1 – Rovigo (RO)

- Procedente : Banca Dei Monti Dei Paschi di Siena SPA – Sede Siena (SI)
(Avvocato [redacted])

- Esecutati : [redacted]

- LOTTO UNICO DI VENDITA

- VALORE DI STIMA € 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00)

- DIRITTO CHE SI VENDE : (Piena proprietà di 1000/1000)

Abitazione di tipo economico piano terra - primo, con annesso locali accessori esterni piano terra uso ripostigli e wc (catasto fabbricati fg 2 di Trecenta - sezione urbana PI - particella 51 sub. 5), e locale garage esterno piano terra (catasto fabbricati fg 2 di Trecenta - sezione urbana PI - particella 51 sub. 4), e corte esclusiva di pertinenza identificata al catasto terreni al fg 2 di Trecenta - sezione Pissatola - particella 51 - Ente Urbano di mq 1749.
Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sito in zona periferica del comune di Trecenta – località Pissatola.

L'abitazione risulta composta al piano terra da: Ingresso cucina - retro cucina - pranzo - disbrigo - bagno n . 2 locali cantina - e scala interna, con annesso esternamente adiacenza ad uso cantina e wc, ed al piano primo da: Disbrigo - quattro vani letto - e bagno.

Sito in comune di TRECENTA (RO) – Località Pissatola - Via Rosinella 117, identificato in:

- Catasto Fabbricati - Foglio 2 – Sezione Urbana PI

- particella 51 sub. 4 – cat. C/6 – cl 1 – mq 12 – S.C. mq 12 – R.C. € 26,65 – P. T.

- particella 51 sub. 5 – cat. A/3 – cl 1 – vani 9,0 – S.C. mq 225 (totale escluse aree scoperte mq 179) – R.C. € 418,33 – P. T. – 1°

- Catasto Terreni - Foglio 2 – sezione PISSATOLA

- particella 51 – Ente urbano di mq 1749

Fra confini : A Nord: particella 20 - a Est: Strada comunale via Rosinella - a Sud: Strada comunale via Rosinella e particella 72 - a Ovest: particella 35. Salvo i più precisi e attuali

- Occupazione del Bene: Immobile attualmente occupato da [redacted], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- Abusi Edilizi: Non sono presenti abusi edilizi.

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc

STUDIO TECNICO

TORTELLO geom. ROBERTO
Via Malipiera n. 49
45014 - PORTO VIRO (RO)
Tel./ fax 0426/631211
cellulare 328/9415587
E mail : tortello1tortelloroberto@gmail.com
PEC : roberto.tortello@geopec.it

- Esecuzione Immobiliare **R.G.E. N. 199/ 2025** (Udienza 03/07/2026 – ore 9,30)

- Giudice Esecuzione : **Dottoressa ROSSANA MARCADELLA**

- Custode Giudiziario : **I.V.G. – Viale Don Lorenzo Milani n. 1- Rovigo (RO)**

- ESECUTATI : [redacted]

- PROCEDENTE : Banca Monte Dei Paschi Di Siena SPA
(Avv. [redacted])

- INTERVENUTI : NESSUNO

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1) - Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
2) - Planimetrie catastali del lotto di vendita + elenco subalterni
3) - Documentazione fotografica del lotto di vendita
4) - Estratti di mappa del catasto terreni del lotto di vendita
5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
6) - Documentazione urbanistica – amministrativa
7) - Copia atti notarili di provenienza
8) - Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
9) - Raccomandate A.R. ed e. mail di trasmissione della perizia

Il Perito Estimatore
(Tortello geometra Roberto)

Professionista Certificato Kiwa – kiwa – ROBERTO TORTELLO – certificato secondo a norma UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016 – Livello Base – N° REG.: 0189_VI

RECOGNISED REV Roberto Tortello REV-IT/CNG&GL/2021/35 EUROPEAN VALUER

Collegio Provinciale Geometri Laureati di Rovigo – Iscrizione Albo N. 918 – Geometra Roberto Tortello

rev TM Recognised European Valuer Roberto Tortello REV-IT/CNG&GL/2021/35

Firmato Da: ROBERTO TORTELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 377c149a6d219aba00493ec465cafcc