

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

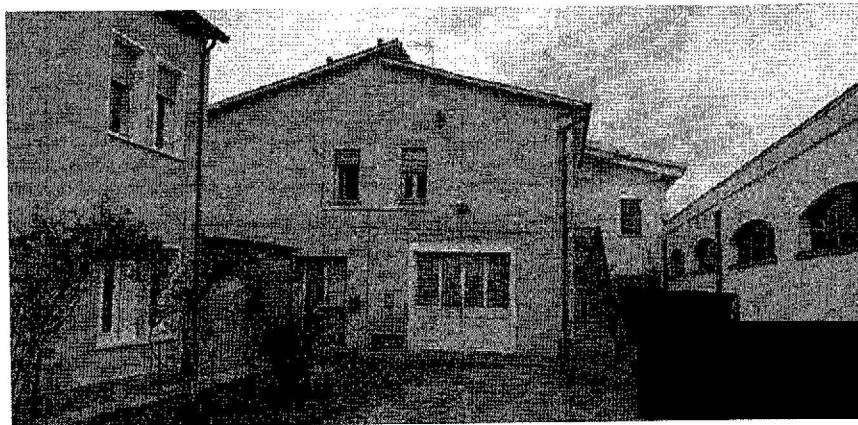
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **188/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-07-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. IMQ-VI-1510022

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 01606830295
Studio in: Via Roma 98/II - Taglio di Po
Telefono: 0426 661442
Fax: 3487268818
Email: studiopietropolli@gmail.com
Pec: luigi.pietropolli@geopec.it

Beni in Rovigo (RO)
via Amendola, civico 66

Lotto: 001

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], con pertinenze, sita in Rovigo (RO) CAP: 45100, via Amendola, civico 66

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] per 1/1,

foglio 9, particella 697, subalterno 2,

indirizzo via Giovanni Amendola n.66, piano 1, comune Rovigo, categoria A/3, classe 1, consistenza 5, rendita € 258,23

Derivante da:

denuncia di variazione per esatta identificazione planimetrica dell'unità immobiliare del 26-03-2026 prot.RO00117394

foglio 9, particella 697, subalterno 7,

indirizzo via Giovanni Amendola, 66, piano T, comune Rovigo, categoria C/2, classe 1, consistenza 38, rendita € 70,65

Derivante da:

denuncia di variazione per esatta identificazione planimetrica dell'unità immobiliare del 26-03-2026 prot.RO00117394

foglio 9, particella 842, subalterno 1,

indirizzo via Giovanni Amendola 68, piano T, comune Rovigo, categoria C/2, classe 1, consistenza 12, rendita € 22,31

Derivante da:

denuncia di variazione del 25-09-1997 prot. D01421 per divisione e cambio di destinazione d'uso

Confini:

a nord corte comune, indi ragioni [REDACTED]

ad est mn. 697 sub.8

a sud ragioni mn. 841,

ad ovest corte comune e ragioni mn. 842 sub. 2.

Note:

quota di comproprietà delle parti comuni degli interi edifici ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento alle aree coperte e scoperte così censite :

catasto terreni

foglio 9 mn. 697 di mq. 249

foglio 9 mn. 842 di mq. 275

catasto fabbricati

foglio 9 mn. 842 sub. 3 corte comune ai sub. 1 e 2 del mn. 842.

SI PRECISA CHE :

L'ESECUTATO E' PROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/1 DEL MN. 964 DEL FOGLIO 9 DI MQ. 222 E PER LA QUOTA DI 3/6 DEL MN. 965 DI MQ. 58, AREA POSTA A NORD DEL FABBRICATO DI CUI AL MN. 697, L'AREA SUDETTA NON RISULTA OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AGLI ATTI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note:

si precisa che per l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari mn. 697 sub. 2 e 697 sub. 7 è stata eseguita denuncia di variazione catastale prot. n. RO 0017934 del 26-03-2026

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Lendinara, Badia Polesine.

Principali collegamenti pubblici: A13 - PADOVA-BOLOGNA Km. 1,5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato.

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:

Non conosciute.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitu' di passaggio pedonale e carroia, a carico del mn. 842 sub. 3 (corte comune ai sub. 1 e 2 del mn. 842) a favore del mn. 697 sub. 6, per l'accesso e regresso dalla pubblica via.

Costituzione di diritti a titolo gratuito del 07-12-2000 a rep. notaio Doro Simonetta n. 24204, trascritta a Rovigo il 29-12-2000 ai nn. 10212/6767.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da: MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 160.000,00;

Importo capitale: € 80.000,00 ;

a rogito notaio Paolo Merlo in data 07/09/2011 rep. n. 107322/23602;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/09/2011 ai nn. 8543/1565

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da: atto esecutivo o cautelare ;

a rogito di UFF.GIUD. TRIBUNALE DI ROVIGO in data 18/11/2025 ai nn. 3374

iscritto/trascritto a Rovigo in data 11/12/2025 ai nn. 10918/8022;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

si precisa che l'atto di compravendita del 07-09-2011 a rep. notaio Paolo Merlo n. 107321 cita che l'unità immobiliare abitativa è di classe energetica G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non conosciuti

Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

e [REDACTED]
proprietari ante ventennio al 07/09/2011.
A [REDACTED] per la quota di 4/30 per il mn. 697 sub. 2, quota di 24/66 per il mn. 697 sub. 7, quota di 24/90 per il mn. 842 sub. 1 :
denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] registrata a Rovigo al n. 16 volume 488 e trascritta a Rovigo il 27-05-1985 ai nn. 3385/2466
accettazione tacita di eredità' trascritta a Rovigo il 17-07-2026 ai nn. 6408/4821.
a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota 26/30 per il mn. 697 sub.2, a [REDACTED] per la quota di 21/66 e a [REDACTED] per la quota di 45/66 per il mn. 697 sub. 7, a [REDACTED] per la quota di 57/90 e [REDACTED] per la quota 33/90 per il mn. 842 sub. 1 :
atto di cessione di quota in data 20-10-1984 rep. n. 6744 notaio Paolo Merlo registrato a Rovigo il 09-11-1984 al n. 2405 serie 1 e trascritto a Rovigo il 19-11-1984 ai nn. 7928/5889
atto di cessione del 20-10-1984 rep.n. 6746 notaio Paolo Merlo registrato a Rovigo il 09-11-1984 al n. 2407 serie 1 e trascritto a Rovigo il 19-11-1984 ai nn. 7931/5992
atto di cessione di quota del 04-02-1994 rep. n. 37834 notaio Paolo Merlo registrato a Rovigo il 24-02-1994 al n. 309 serie 1V e trascritto a Rovigo il 04-03-1994 ai nn. 1725/1314.
Ha fatto seguito atto di divisione del 25-11-1997 rep. n. 83383 notaio Sergio Viscardini trascritto a Rovigo il 23-12-1997 ai n. 9635/6677 e 9636/6678

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1 dal 07/09/2011
ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Paolo Merlo,
in data 07/09/2011, ai nn. 107321/23601;
registrato a Rovigo, in data 14/11/2011, ai nn. 3017/1T;
trascritto a Rovigo, in data 14/09/2011, ai nn. 8541/5343.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: U.T. 0534/1962
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso officina e civile abitazione
Presentazione in data 29/05/1962 al n. di prot. 10231
Rilascio in data 10/09/1962 al n. di prot. 10231
Abitabilità/agibilità in data 01/03/1967 al n. di prot. 18456

Numero pratica: U.T. 0438/1983
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione
Presentazione in data 23/04/1983 al n. di prot. 6169
Rilascio in data 15/07/1983 al n. di prot. 345

Numero pratica: U.T. 203/1984
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione
Presentazione in data 08/03/1984 al n. di prot. 5340
Rilascio in data 14/04/1984 al n. di prot. 176
Abitabilità/agibilità in data 17/05/1984 al n. di prot. 5495

Numero pratica: U.T. 5066/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condoni Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione adiacenza

Presentazione in data 19/07/1986 al n. di prot. 15245

Rilascio in data 15/04/1994 al n. di prot. 15245/86

7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

abitazione foglio 9 mn. 697 sub. 2

- modifica interna per realizzazione di un divisorio con suddivisione del corridoio d'ingresso;

magazzino foglio 9 mn. 697 sub. 7

- locale ricavato mediante costruzione divisorio interno con suddivisione del locale ex officina, con cambio di destinazione d'uso da artigianale a magazzino, modifiche prospettiche sul lato nord;

magazzino foglio 9 mn. 842 sub. 1

locale magazzino derivante da frazionamento di garage oggetto di condono edilizio, con cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino.

Regolarizzabili mediante:

sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 bis del D.p.r. 380/01 come modificato

sanzione amministrativa: € 516,00

spese tecniche: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.516,00

Fatto salvo diversa quantificazione dell'Ufficio Pubblico preposto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Destinazione urbanistica:

Area coperta e scoperta ricadente in zona C.1.1 - ART. 64 delle N.T.O.

Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 41 del 28-10-2024

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3], con pertinenze, sita in Rovigo (RO) CAP: 45100, via Amendola, n. 66 di cui al punto A

Unità immobiliare abitativa a piano primo, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con magazzino (ex officina) allo stato di opera grezza a piano terra e altro magazzino in adiacenza staccata.

Il fabbricato principale è stato costruito nell'anno 1962, con certificato di abitabilità rilasciato a seguito lavori ultimati in data 10-03-1965 e oggetto di modifiche nell'anno 1983,

L'abitazione (mn. 697 sub.2) a piano primo è composta da scala esterna, balcone, ingresso, pranzo-soggiorno, cottura, disbrigo, corridoio, bagno, due camere, altezza utile interna di ml. 2,94, magazzino (mn. 697 sub.7) a piano terra avente altezza utile interna di ml.3,25, trattasi di struttura allo stato di opera grezza, con serramenti in ferro, pavimento in battuto di cemento.

Adiacenza staccata, adibita a magazzino (ex garage, ora mn. 842 sub. 2) costruita nell'anno 1967 composta da unico locale avente altezza utile interna variabile da ml. 2,00 ml. 2,65. Trattasi di struttura in muratura con porta d'accesso in lamiera, pavimento in battuto di cemento, copertura in eternit.

Si precisa che l'accesso all'abitazione al piano primo avviene a mezzo scala esterna di fatto comune al sub. 8 del mn. 697 e che per accedere alla scala si attraversa il sub. 3 del mn. 841 di altra ditta, trattasi di servitù di fatto esistente, non si è a conoscenza se vi sia trascrizione in merito.

Superfici di pavimento

Piano terra	
Magazzino (mn. 697 sub.7)	Mq. 38,55
Magazzino (mn. 842 sub.1)	Ma. 12,92
Piano primo	
Abitazione (mn. 697 sub.2)	
Ingresso	Mq. 7,23
Pranzo/soggiorno	Mq. 25,90
Disbrigo	Mq. 8,36
Cottura	Mq. 5,52
Corridoio	Mq. 11,62
Bagno	Mq. 4,55
Camera	Mq. 16,74
Camera	Mq. 15,37

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Certificato di collaudo statico del 08-02-1967

Solai

tipologia: **latero-cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Note: si precisa che il solaio intermedio dell'edificio principale risulta stato oggetto di principio di incendio, necessita di verifica statica ed intervento di ripristino. Non e' noto quando sia avvenuto il sinistro.

Certificato di collaudo statico del 08-02-1967

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Certificato di collaudo statico del 08-02-1967

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **a doppia anta/vetrata** materiale: **legno con vetro camera, alluminio con vetro semplice** protezione: **persiane** materiale protezione: **pvc** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in laterizio** coibentazione: **non verificata** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaci civili** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **marmette e parte in piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: cucina/bagni materiale: intonaco civile /piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Scale posizione: esterna rivestimento: gradoni in cemento condizioni: da ristrutturare , in pessime condizioni statiche.

Impianti:
 Elettrico tipologia: con cavi a vista e parzialmente sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita

Idrico tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non conosciuta condizioni: da normalizzare conformità: assenza di dichiarazione di conformità

Termico non presente
 (e' presente stufa a legna, priva di dich. di conformita', scaldabagno per produzione acqua calda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano 1 (mn. 697 sub. 2)	sup reale lorda	111,00	1,00	111,00
Magazzino a PT (mn. 697 sub. 7)	sup reale lorda	42,00	0,40	16,80
Magazzino a PT (mn. 842 sub. 1)	sup reale lorda	14,00	0,40	5,60
		167,00		133,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu'probabile valore di mercato, e' stata eseguita ricerca di beni immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato compravenduti nell'ultimo biennio al fine dell'applicazione del metodo estimativo denominato "Marchet Comparison Approach" (MCA), metodo basato sul confronto delle singole caratteristiche.

Sono rete reperite le seguenti compravendite di immobili residenziali, di seguito denominati comparabili :

comparabile n. 1

fabbricato residenziale di due piani fuori terra, con magazzini di pertinenza sito in via Vincenzo Bellini n. [REDACTED]

foglio 9 mn. 87 sub.4, 5,6,7

compravendita del 29-05-2025 a rep. notaio Federico Crivellari n. 11386/8791

superficie commerciale mq. 198

anno di costruzione ante 1967

prezzo €. 43.000,00

comparabile n. 2

porzione immobiliare ad uso abitazione con area pertinenziale sito in via Vincenzo Bellini

foglio 9 mn. 769 . 14 sub. 2 graffiati

compravendita del 11-12-2025 a rep. notaio Giovanna Morena n. 35002/3083

superficie commerciale mq. 120,00

anno di costruzione ante 1967

prezzo €.51.000,00

comparabile n. 3

porzione ad uso abitazione con accesso da scala esterna sito in via Gaspare Campo

foglio 9 mn. 93 sub. 2

superficie commerciale mq. 86,00

anno di costruzione ante 1967

prezzo €. 17.000,00

Valore marginale unitario atteso €. 300,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo Sezione Territorio

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzia delle Entrate di Rovigo ;

Ufficio tecnico di comune di Rovigo.

8.3 Valutazione corpi:

Stima " MCA" € 40.020,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione al piano 1	111,00	€ 300,00	€ 33.300,00
magazzino a PT (mn. 697 sub. 7)	16,80	€ 300,00	€ 5.040,00
Magazzini a PT (mn. 842 sub. 1)	5,60	€ 300,00	€ 1.680,00
Stima "MCA"			€ 40.020,00
Valore Finale			€ 40.020,00
Valore complessivo intero			€ 40.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.020,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico (A3), con pertinenze (C2)	133,40	€ 40.020,00	€ 40.020,00

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%) € 6.003,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.516,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.501,00

Data generazione:
12-06-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI

- 1 - VISURE CATASTALI**
- 2- ESTRATTO DI MAPPA**
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI**
- 4- DENUNCIA DI VARIZIONE CATASTALE PROT. RO0017394 DEL 26-03-2026**
- 5- ROGITO DI PROPRIETA'**
- 6- VISURE IPOTECARIE**
- 7- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**
- 8- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 9- COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE**
- 10- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**