
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **166/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Andrea Paolone**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Nicola Badaloni, n. 66/2 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001

Corpo: A abitazione in fabbricato a schiera

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1 [REDACTED] Proprieta' 1/2; 2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/2.,

foglio TR 7, particella 1375, subalterno 4, indirizzo VIA NICOLA BADALONI n. 66/2 , piano Piano T-1, comune TRECENTA (Codice L359), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,0 vani, superficie Totale: 119 m² Totale escluse aree scoperte*: 112 m², rendita € Euro 451,90

foglio TR 7, particella 1375, subalterno 5, indirizzo VIA NICOLA BADALONI n. 66/2 , piano T, comune TRECENTA (Codice L359), categoria C/6, classe 2, consistenza 15m², superficie Totale: 18 m², rendita € Euro 39,51

Partita A, foglio TR 7, particella 1375, subalterno 6, indirizzo VIA NICOLA BADALONI n. 66/2 , piano T, comune TRECENTA (Codice L359)

Partita A bene comune non censibile, foglio TR 7, particella 1375, subalterno 27, indirizzo VIA NICOLA BADALONI n. 66/2 , piano T, comune TRECENTA (Codice L359)

Partita n. 1 - aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria TRECENTA (Codice: L359A) foglio 7, particella 1375, qualità ente urbano, superficie catastale 1607 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00,

2. Stato di possesso

Bene: Via Nicola Badaloni, n. 66/2 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001

Corpo: A abitazione in fabbricato a schiera

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nicola Badaloni, n. 66/2 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001

Corpo: A abitazione in fabbricato a schiera

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nicola Badaloni, n. 66/2 - Trecenta (RO) - 45027



Lotto: 001

Corpo: A abitazione in fabbricato a schiera

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' 00884060526 PER AZIONI SIENA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Nicola Badaloni, n. 66/2 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001

Corpo: A abitazione in fabbricato a schiera

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Nicola Badaloni, n. 66/2 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001

Corpo: A abitazione in fabbricato a schiera

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nicola Badaloni, n. 66/2 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001

Corpo: A abitazione in fabbricato a schiera

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Nicola Badaloni, n. 66/2 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 80.983,90

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 potrà 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 potrà 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 informazioni 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 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, 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 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 condominiali 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 medesima, 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; nonché 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 risparmio 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 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 superficie 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 nonché 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, nonché 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 dichiarazioni 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 sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine 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 nonché 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



Beni in **Trecenta (RO)**
Località/Frazione
Via Nicola Badaloni, n. 66/2

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Si è provveduto all'aggiornamento delle visure, planimetrie catastali, e dell'aggiornamento alla conservatoria dei Registri Immobiliari e non sono emersi nuovi elementi.

Poiché nell'atto di pignoramento sono indicati oltre ai beni del [REDACTED] anche gli identificativi del catasto fabbricati Sez TR, foglio 7 mn 1375 sub 23 e sub. 26 costituenti aree private di altra proprietà, del tutto estranee alla presente situazione pertanto:

- la procedente in data 21 luglio 2026 ha depositato nel fascicolo telematico atto di rinuncia all'esecuzione limitatamente ai beni pignorati identificati come di seguito: • Catasto Fabbricati del Comune di Trecenta (RO) – (L359) – Sez. urbana TR - Foglio 7 – mapp. 1375 – sub. 23 – BCNC – Via Nicola Badaloni n°66/1 – p.T.; • Catasto Fabbricati del Comune di Trecenta (RO) – (L359) – Sez. urbana TR - Foglio 7 – mapp. 1375 – sub. 26 – BCNC – Via Nicola Badaloni n°66/3 – p.T.
- Il G.E. all'udienza del 24/07/2026 ha ordinato al direttore dell'Ufficio del Territorio di provvedere entro il 01/10/2026 alla cancellazione della trascrizione del pignoramento del 30/10/2025, n. Gen 6380, n. Part. 6873 limitatamente ai suddetti sub 23 e 26 e al sottoscritto di provvedere all'aggiornamento della ctu.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

Si è provveduto all'aggiornamento delle visure, planimetrie catastali, e dell'aggiornamento alla conservatoria dei Registri Immobiliari e non sono emersi nuovi elementi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione in fabbricato a schiera.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 45027, Via Nicola Badaloni 66/2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] Proprietà' 1/2; 2 [REDACTED]

Proprietà' 1/2., foglio TR 7, particella 1375, subalterno 4, indirizzo VIA NICOLA BADALONI n. 66/2, piano Piano T-1, comune TRECENTA (Codice L359), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,0 vani, superficie Totale: 119 m² Totale escluse aree scoperte**: 112 m², rendita € Euro 451,90



Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2025 Pratica n. RO0027734 in atti dal 21/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27734.1/2025);

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] Proprietà' 1/2; 2 [REDACTED]

Proprietà' 1/2., foglio TR 7, particella 1375, subalterno 5, indirizzo VIA NICOLA BADALONI n. 66/2 , piano T, comune TRECENTA (Codice L359), categoria C/6, classe 2, consistenza 15m², superficie Totale: 18 m², rendita € Euro 39,51

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2025 Pratica n. RO0027732 in atti dal 21/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27732.1/2025).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Partita A, foglio TR 7, particella 1375, subalterno 6, indirizzo VIA NICOLA BADALONI n. 66/2 , piano T, comune TRECENTA (Codice L359)

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2025 Pratica n. RO0027740 in atti dal 21/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27740.1/2025); - VARIAZIONE del 27/06/2001 Pratica n. 84819 in atti dal 27/06/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1698.1/2001); - VARIAZIONE del 22/07/1997 in atti dal 22/07/1997 SOPPRESSIONE UNITA' IMMOBILIARI (n. X00970.1/1997).

Confini: Confini: confini generali del lotto: Nord catasto fabbricati, foglio TR 7 mn 1375 subalterni 7, 26 e 27; Est sub 27; Sud subalterni 1, 2, 22, 23 , Ovest catasto terreni fg 7 mn 123.

Note: bene comune non censibile - corte comune ai sub 4 e 5 , in proprietà esclusiva [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Partita A bene comune non censibile, foglio TR 7, particella 1375, subalterno 27, indirizzo VIA NICOLA BADALONI n. 66/2 , piano T, comune TRECENTA (Codice L359)

Note: BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO (COMUNE AI SUB 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 25, 26). DERIVA PER VARIAZIONE DAL BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 19 ORA SOPPRESSO .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Partita n. 1 - aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria TRECENTA (Codice:L359A), foglio 7, particella 1375, qualità ente urbano, superficie catastale 1607 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Derivante da: - Tipo Mappale del 20/09/2019 Pratica n. RO0052784 in atti dal 20/09/2019 presentato il 20/09/2019 PER AMPLIAMENTO (n. 52784.1/2019); - Tipo Mappale del 03/09/2019 Pratica n. RO0047451 in atti dal 03/09/2019 presentato il 03/09/2019 (n. 47451.1/2019); - Tipo Mappale del 26/06/2001 Pratica n. 80697 in atti dal 26/06/2001 (n. 2260.1/2001); - FRAZIONAMENTO del 13/06/1997 in atti dal 13/06/1997 (n. 1621.1/1997); - TIPO MAPPALE del 10/01/1996 in atti dal 31/01/1996 TM 509/96 (n. 416.1/1996); - VARIAZIONE GEOMETRICA del 24/08/1995 in atti dal 31/01/1996 TM 6931/94 (n. 2423.2/1995) - TIPO MAPPALE del 24/08/1995 in atti dal 31/01/1996 (n. 2423.1/1995); - Impianto meccanografico del 30/06/1975.

Note: quota indivisa comune ex art 1117 c.c..

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: è stata accertata la conformità alla scheda catastale in atti.

Note generali: sono inoltre parti comuni condominiali ex art 1117 c.c. censiti nel Catasto Fabbricati foglio TR/7, particella 1375, subalterno 27 e sull'area di pertinenza dell'intero fabbricato, così censita nel Catasto Terreni foglio 7, mappale 1375, ha 0.16.07, e.u., s.r..-

L'atto di pignoramento immobiliare riporta beni che non appartengono ai Sigg. Esecutati : identificati al catasto fabbricati del Comune di Trecenta al foglio 7 mn 1375 subalterni 23 e 26. Tanto era già stato segnalato al deposito della ctu del 17/05/2026 e a tale scopo il G.E. all'udienza



del 24/07/2026 ha ordinato al direttore dell'Ufficio del Territorio di provvedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento del 30/10/2025, n. Gen 6380, n. Part. 6873 limitatamente ai suddetti sub 23 e 26 e al sottoscritto di provvedere all'aggiornamento della ctu.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della procedura è inserito In un complesso immobiliare realizzato circa vent'anni fa. Si trova a circa 500 m dal centro del paese. La zona presenta caratteristiche normali con traffico scorrevole.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Badia Polesine, Castelmasa.

Attrazioni paesaggistiche: I Gorgi di Trecenta, percorsi ciclabili arginali..

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giorgio Martire , Palazzo Pepoli.

Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbani gestiti da Busitalia Veneto 0.5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: allo stato attuale l'immobile è libero.

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 SOCIETA'
00884060526 PER AZIONI SIENA contro [REDACTED]; Derivan-



te da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00 ; A rogito di Dr. Alessandro Wurzer notaio in Badia Polesine in data 29/06/2018 ai nn. 94652/20909; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 12/07/2018 ai nn. 5776/780 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 4 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7,0 vani Indirizzo NICOLA BADALONI N. civico 66 Immobile n. 2 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 5 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo NICOLA BADALONI N. civico 66 Immobile n. 3 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 6 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 19 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 2 Comune L359 A - TRECENTA (RO) TRECENTA Catasto TERRENI Foglio 7 Particella 1375 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 16 are 7 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA, PIAZZA SALIMBENI 3 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di - Contro Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Si allega la nota di trascrizione dell'ipoteca.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Atto di precetto ; A rogito di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ROVIGO Codice fiscale 800 060 10294 in data 14/10/2025 ai nn. 2927/2025 iscritto/trascritto a Rovigo in data 30/10/2025 ai nn. 9380/6873; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 4 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7 vani Indirizzo VIA N. BADALONI N. civico 66/2 Immobile n. 2 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 5 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA N. BADALONI N. civico 66/2 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 6 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA N. BADALONI N. civico - Immobile n. 2 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 23 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA N. BADALONI N. civico - Immobile n. 3 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 26 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA N. BADALONI N. civico - Immobile n. 4 Comune L359 - TRECENTA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana TR Foglio 7 Particella 1375 Subalterno 27 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA N. BADALONI N. civico - Immobile n. 5



Comune L359 A - TRECENTA (RO) TRECENTA Catasto TERRENI Foglio 7 Particella 1375 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di - Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

NOTE DEL CTU I SUBALTERNI 1375/23 E 1375/26 DEL FOGLIO 7 NON RIENTRANO NELLA PROPRIETA' DEI [REDACTED]. IL SUB 23 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE (COMUNE AI SUB 7, 8 E 25) DI ALTRA PROPRIETA'; IL SUB 26 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE (COMUNE AI SUB 7, 8 E 25) DI ALTRA PROPRIETA'.

- in seguito la procedente in data 21 luglio 2026 ha depositato nel fascicolo telematico atto di rinuncia all'esecuzione limitatamente ai beni pignorati identificati come di seguito: • Catasto Fabbricati del Comune di Trecenta (RO) – (L359) – Sez. urbana TR - Foglio 7 – mapp. 1375 – sub. 23 – BCNC – Via Nicola Badaloni n°66/1 – p.T.; • Catasto Fabbricati del Comune di Trecenta (RO) – (L359) – Sez. urbana TR - Foglio 7 – mapp. 1375 – sub. 26 – BCNC – Via Nicola Badaloni n°66/3 – p.T.

- all'udienza del 24/07/2026 il G.E. ordinava al direttore dell'ufficio del territorio – servizi pubblicità immobiliare presso la competente Agenzia delle Entrate la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui alla nota in oggetto limitatamente ai seguenti beni: - catasto fabbricati di Trecenta sez TR foglio 7 mn 13785 sub 23, ente comune; - catasto fabbricati di Trecenta sez TR foglio 7 mn 13785 sub 26, ente comune.

- è stato inoltre ordinato al sottoscritto di provvedere all'aggiornamento della ctu..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale:

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: quote insolite gestione del passaggio: 219,89 €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: L'accesso alla strada pubblica del gruppo delle sei villette a schiera insistenti sul mappale 1375, fg 7 avviene attraverso servitù di passaggio a favore del mappale 1375 e a carico del mappale 123 del fg 7. Sul mn 123 fg 7 insiste un fabbricato condominiale ed è in essere la gestione del Condominio RESIDENCE IL MULINO, sito a Trecenta (RO) in via Badaloni n.74, codice fiscale: 91003600292. La suddivisione delle spese per la manutenzione dell'accesso alla strada pubblica è disciplinato l'accordo tra il condominio Residence Il Mulino (mn 123, fg 7) e i proprietari delle villette insistenti sul mappale 1375, fg 7 stipulato il 27/12/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate il 19/01/2024, allegato in copia. Nella scrittura viene stabilito che le spese di gestione ordinaria e straordinaria riferite al passaggio pedonale e carraio, la cui servitù è stata costituita a favore delle proprietà ubicate al Foglio 7 mappale 1375 del Comune di Trecenta ed a carico delle proprietà facenti parte del Condominio Residence Il Mulino di cui al Foglio 7 Mappale 123, siano ripartite nella misura di 1/3 tra i proprietari del fondo dominante e 2/3 a carico del fondo servente; Si indicano quali spese, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelle relative alla manutenzione del passaggio comune, del cancello automatizzato, del sistema di illuminazione delle parti comuni, dello scolo delle acque piovane, armadietti dei contatori delle utenze luce e gas, cassette postali; 3. le parti concordano che per le spese di cui sopra l'amministratore del Condominio Residence Il Mulino fornirà copia dei relativi giustificativi anche alle proprietà del complesso immobiliare del fondo dominante; Pertanto, alla luce di tutto ciò premesso, l'amministrazione del Condominio Il Mulino ha comunicato l'entità delle spese insolite a carico dei [REDACTED] come segue: * € 48,83 relativi all'esercizio 24/25; * € 171,06 relativi all'esercizio 25/26 non ancora consolidati in quanto il bilancio non è ancora chiuso per un totale provvisorio di € 219,89.

Millesimi di proprietà: non risulta la costituzione di condominio tra le sei abitazioni ricadente sul mappale 1375, fg 17. Tuttavia le spese della manutenzione del passaggio comune distinto al fg 7 mn 1375 sub 27 dovranno fare carico su tutte le abitazioni insistenti sul mappale 1375.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - per garantire l'accesso al primo piano dell'abitazione dovrà essere posto in essere un servoscala e adattati i servizi igienici.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare in merito.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe F, EP gl,nren 159,88 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: si allega l'attestato di prestazione energetica unito all'atto di acquisto dei [REDACTED]

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare in merito.

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare in merito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1 fino al 22/10/2007 al 22/10/2007. In forza di Permuta - a rogito di Dr. Pietro Castellani notaio in Rovigo, in data 23/06/2004, ai nn. 53955; trascritto a Rovigo, in data 12/07/2004, ai nn. 7722/4740.

Note: permuta, acquistato/i da : [REDACTED]

[REDACTED] Quota: 1/1 in: PROPRIETÀ Note: BENI IN TRECENTA CF SEZ.TR FG.7

MAPP.1375/4, MAPP.1375/5 E MAPP.1375/6 E IN QUOTE COMUNI CF SEZ.TR FG.7 MAPP.1375/19 E CT SEZIONE TRECENTA FG.7 MAPP.1375 ARE 16.07 EU



Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 Proprieta' 3/8 in regime di [REDACTED] fino al 19/12/2016; 2 [REDACTED]
 Proprieta' 5/8 fino al 19/12/2016 dal 22/10/2007
 al 19/12/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Alessandro Wurzer notaio in Badia Polesine, in data 22/10/2007, ai nn. 86155/14630; trascritto a Rovigo, in data 13/11/2007, ai nn. 13196/7068.
 Note: acquistato/i da : [REDACTED]
 Quota: 1/1 in: PROPRIETA' Note: BENI IN TRECENTA CF SEZ.TR FG.7 MAPP.1375/4, MAPP.1375/5 E MAPP.1375/6 E IN QUOTE COMUNI CF SEZ.TR FG.7 MAPP.1375/19 E CT SEZIONE TRECENTA FG.7 MAPP.1375 ARE 16.07 EU

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 (1) Proprieta' 1/1 fino al 29/06/2018 dal 19/12/2016 al 29/06/2018 . In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Dr. Alessandro Wurzer notaio in Badia Polesine, in data 19/12/2016, ai nn. 93514/20078; trascritto a Rovigo, in data 30/12/2016, ai nn. 10517/6955.
 Note: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Quota: 3/8 in: PROPRIETA' Note: BENI IN TRECENTA CF SEZ.TR FG.7 MAPP.1375/4, MAPP.1375/5 E MAPP.1375/6 E IN QUOTE COMUNI CF SEZ.TR FG.7 MAPP.1375/19 E CT SEZIONE TRECENTA FG.7 MAPP.1375 ARE 16.07 EU.

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 Proprieta' 1/2; 2 [REDACTED]
 Proprieta' 1/2. dal 29/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Alessandro Wurzer, in data 29/06/2018, ai nn. 94.651/20.908; trascritto a Rovigo, in data 12/07/2018, ai nn. 5575/4128.
 Note: porzioni di fabbricato ad uso abitazione ed autorimessa, con corte esclusiva, in Via Nicola Badaloni 66; le porzioni sono così censite nel Catasto Fabbricati foglio TR/7, particella 1375, subalterni: - 4, pt-1, categoria A/3, classe 3[^], consistenza vani 7, superficie catastale mq 119, Rce 451,90, - 5, pt, categoria C/6, classe 2[^], consistenza mq 15, superficie catastale mq 18, Rce 39,51, - 6, corte comune ai subalterni 4 et 5, il tutto confinante con i subalterni 1, 2, 3, 7 et 9 della stessa particella 1375, con il mappale 123 e con il passaggio comune identificato con il subalterno 19.-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n° 16/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: COSTRUZIONE DI N. 6 CASE A SCHIERA

Per lavori: COSTRUZIONE DI N. 6 CASE A SCHIERA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/05/2000 al n. di prot. 127

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2004 al n. di prot. 8364

NOTE: e' stata inoltre rilasciata la concessione edilizia n. 36 del 19/08/2002 prot. 5365 rilasciata alla ditta - ed inoltre la concessione edilizia n. 36 del 19/08/2002 a seguito di atto di compravendita n. 73756 del 5.7.2001 - Notaio Alessandro Wurzer di Badia Poi. registrato a Badia Poi. il 16.7.2001 al n. 420 serie 2V; - alla c.e. sopra indicata è succeduta la concessione edilizia N. 21 DEL 12.6.2003 PER ULTIMAZIONE LAVORI rilasciata alla ditta [REDACTED]

Si allegano le concessioni edilizie citate e il certificato di agibilità.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: a seguito del sopralluogo eseguito e dalla documentazione rilasciata dal Comune di Trecenta nonché della corrispondenza alle schede catastali si attesta la piena regolarità dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 26/02/2018 OGGETTO: ADOZIONE PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE VENETO 23 APRILE 2004 N. 11.
Zona omogenea:	Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 Centro Storico L'area del Centro Storico sulla base del limite dell'Atlante Regionale dei Centri Storici è stata ridefinita in seguito alla schedatura puntuale dei singoli edifici, che ha evidenziato le parti meritevoli di salvaguardia per la presenza di edifici costituenti comparti unitari, di cui è ancora riconoscibile, in tutto o in parte, la matrice originaria ed in vari casi la continuità dei fronti su strada. Entro l'area di Centro Storico tutti gli edifici sono classificati con categoria d'intervento edilizio, così come definito dall'Art. 10 delle presenti norme. Gli interventi edilizi dovranno essere estesi all'edificio o alla sequenza di edifici che presentano unità formale su strada, in particolare per la linea di gronda e per i caratteri morfologici dei fronti e comunque dovranno comprendere anche gli annessi e manufatti interni, in caso di stessa proprietà. Qualora su un fabbricato formalmente unitario coesistano differenti proprietà non interessate agli interventi edilizi, si potrà autorizzare l'intervento del richiedente, considerandolo come l° stralcio di un Piano Guida al quale gli interventi successivi si dovranno uniformare, in particolare per la morfologia dei prospetti, per la linea di gronda e per i materiali. Ad esclusione delle categorie di RS/1 e RS/2, qualora il grado di intervento di sia ritenuto non adeguato o eccessivamente re-



	strittivo, è consentito proporre una graduazione di categoria di livello inferiore, presentando una documentazione dettagliata degli interni con eventuali prove su materiali e/o specifica documentazione storica. Si prescrive inoltre il ricorso allo strumento attuativo del P.R., qualora sia prevista la ricomposizione volumetrica con nuovi sedimi, di volumetrie superiori a 3.000 mc. Per gli eventuali Piani di Recupero che l'Amministrazione Comunale intendesse approvare, in applicazione del precedente comma, si prescrive che il profilo di progetto si inserisca nel contesto dei fabbricati attigui senza discontinuità (con lo scarto massimo di 1,00 ml. rispetto agli edifici aventi valenza ambientale) e che siano utilizzate tipologie e forme di carattere ambientale, con esclusione di piani seminterrati che determinino una quota del PT superiore a 30 cm. Il ricorso al PR è comunque sempre possibile, anche se non espressamente richiamato nelle NTO, su richiesta dell'Amministrazione Comunale o dei privati, specie nel caso di più unità edilizie per le quali è possibile la ricomposizione volumetrica unitaria e siano previsti nuovi sedimi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	si allega l'estratto del piano degli interventi con le norme tecniche operative vigenti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nient'altro da segnalare.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: l'immobile oggetto della procedura è conforme al piano urbanistico vigente.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A abitazione in fabbricato a schiera**

Oggetto della procedura esecutiva è un'abitazione in posizione centrale di una casa trifamiliare situata a



Trecenta in Via Nicola Badaloni, n. 66/2 che a sua volta è parte di un complesso di sei abitazioni a schiera distribuite in due fabbricati simili simmetrici con aree di pertinenza esclusiva, separati da uno stradello comune che fornisce a ciascuna abitazione l'accesso pedonale e carraio.

L'accesso dalla strada avviene per mezzo di un passaggio con cancello ad apertura elettrica del Condominio denominato "Il Mulino" composto da 12 abitazioni, insistente sull'area distinta al catasto terreni al foglio 7 mappale 123.

Il passaggio è disciplinato da un accordo tra i proprietari delle sei abitazioni di cui è parte quella pignorata e il condominio confinante con cui sono stabilite le modalità e i costi dei lavori di manutenzione del passaggio comune.

Nell'accordo le abitazioni facenti capo al mappale 123 fg 7 sosterranno i due terzi delle spese e il gruppo delle sei abitazioni insistenti sul mappale 1375, fg 7 sosterranno il rimanente terzo.

Pertanto all'immobile oggetto della procedura competerà il pagamento di un diciottesimo delle spese di manutenzione dell'accesso comune.

Il fabbricato è stato costruito negli anni 2002-2004 e pertanto l'età del fabbricato è vent'anni, si trova a poca distanza dal centro del Comune di Trecenta.

L'area di pertinenza del complesso delle abitazioni è recintata in parte da muro di recinzione, in particolare il cortile posteriore dell'abitazione in oggetto è sparato dall'area dalla proprietà attigua dell'edificio insistente sul mappale 123 da rete metallica.

Ciascuna abitazione è separata dalle altre del gruppo insistenti sul mappale 1375, fg 7 e dallo stradello comune da muro di recinzione in muratura intonacato e tinteggiato di altezza di circa m. 1,10 circa sul lato principale e sul retro da muro in calcestruzzo alto circa m. 1 con sovrastante rete metallica.

Lo stradello comune è pavimentato con betonelle di cemento vibrato di colore grigio.

L'abitazione dispone di piccola area scoperta anteriore, pavimentata con piastre di calcestruzzo a ghiaino lavato accessibile dai cancelli pedonale e carraio e posteriore, accessibile dalle porte finestre della cucina e del vano caldaia.

Esternamente sul retro lungo il muro esterno c'è un marciapiede; per la rimanente parte lo scoperto è utilizzato a verde e piccolo giardino.

L'abitazione in oggetto, che come già detto è quella centrale di un fabbricato a schiera trifamiliare presenta struttura in muratura di blocchi forati a due piani fuori terra, solai e tetto in latero-cemento, tetto a due falde, finitura esterna e interna a intonaco e tinteggiatura.

Il lato anteriore e posteriore del fabbricato sono protetti da sporgenze del solaio intermedio dove sono ricavati due terrazzi, uno anteriore e l'altra sul retro.

Per la parte rimanente le sporgenze sono realizzate in modo da movimentare le facciate del fabbricato riprendendo il motivo del tetto.

Il manto di copertura è in tegole di cemento colorate simile laterizio. Le grondaie come i pluviali sono in lamiera di rame.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti delle pareti dei bagni e parte della parete da attrezzare della cucina, gli infissi esterni sono dati da finestre e porte finestre in legno con vetro-camera e protezione data da scuretti in legno verniciati di colore verde.

L'accesso al garage avviene per mezzo di portone basculante in lamiera metallica motorizzato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato ad eccezione delle due porte interne "tagliafuoco" di separazione dell'abitazione dal garage.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sotto traccia.

Il riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a condensazione.

Nell'installazione della caldaia a condensazione è stato ricavato in malo modo lo scarico della condensa con la realizzazione di una tubatura di scarico con andamento diagonale.

Nel vano soggiorno è stata posta in essere una canna fumaria in acciaio a vista che probabilmente serviva per alimentare una stufa a pellet.

La stessa canna fumaria al primo piano è stata delimitata da rivestimento in cartongesso. Non credo vi sia alcuna certificazione e necessiterà in merito la verifica.

Le caratteristiche del fabbricato sono normali.

Sotto il profilo dell'efficienza energetica del fabbricato le prestazioni sono scarse, l'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita lo caratterizza di categoria "F" con EP gl, nren 159,88 kWh/mq anno.



Faccio presente che normalmente nei nuovi fabbricati vengono raggiunte classi energetiche che nella maggioranza dei casi sono di tipo "A4" e qualche volta di tipo "A3", pertanto lontani da quello in oggetto. Le condizioni Generali dall'appartamento sono discrete, necessita la riverniciatura degli scuri delle finestre e porte finestre.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,34**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66/2 di Via Nicola Badaloni; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni Generali dall'appartamento sono discrete, necessita la riverniciatura degli scuri delle finestre e porte finestre.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: discrete Note: sullo stesso lato prospiciente lo stradello comune si trova un cancello in ferro zincato pedonale a battente.
----------	--



Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: necessita la riverniciatura degli scuri. Il portone del garage è in lamiera verniciata, basculante motorizzato.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: le porte interne di comunicazione con il garage sono tagliafuoco con struttura metallica.
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: da verificare condizioni: discrete Note: tegole in cemento colorate simile laterizio "coppo".
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: da verificare . rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: discrete Note: sul retro si trova un marciapiede pavimentato in elementi di calcestruzzo lavato lungo il muro perimetrale del fabbricato .
Pavim. Interna	materiale: gres ceramico condizioni: discrete
Plafoni	materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: zoccolatura in ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: il citofono si trova in corrispondenza del cancello carraio del condominio mn . 123, fg 7.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: con certificato di collaudo Note: necessita la verifica data l'età del fabbricato.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da verificare conformità: con certificato di collaudo Note: necessita la verifica.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da verificare . conformità: con certificato di collaudo



Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 166 / 2025
tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
radiatori in alluminio condizioni: **da verificare** conformi-
tà: **con certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	le dichiarazioni di conformità sono citate nel certificato di abitabilità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in alluminio alimentati da caldaia autonoma a gas.
Stato impianto	si presume normale - al sopralluogo non erano attive le utenze di luce, acqua e gas.
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	le dichiarazioni di conformità sono citate nel certificato di abitabilità.

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
---	----



Motivazioni	si tratta di scarichi civili.
-------------	-------------------------------

Note generali impianti: dotazione impiantistica l'abitazione dispone di normale .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Parametro tecnico: Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporta: 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'unità 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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti piano terra	superf. esterna lorda	43,76	1,00	43,76
vani principali e accessori diretti piano primo	superf. esterna lorda	65,73	1,00	65,73
balcono piano primo	superf. esterna lorda	7,16	0,30	2,15
garage	superf. esterna lorda	17,73	0,50	8,87
cortile anteriore	superf. interna netta	38,52	0,10	3,85
cortile retro	superf. interna netta	47,44	0,10	4,74
		220,34		129,10

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:

Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica per comparazione con riferimento ad una lista di casi esaminati di immobili in vendita nelle frazioni del Comune Trecenta

Il mercato locale è caratterizzato da poche compravendite avvenute negli ultimi due anni e i dati di raffronto sono scarsi.

Dato il basso numero di compravendite avvenute nella zona ma soprattutto il fatto che nelle zone centrali del paese non sono avvenute di recente transazioni di immobili di caratteristiche



simili, è da escludere l'applicazione di altri metodi di stima, quali l'MCA.

Sono state sentite agenzie e esaminati alcuni casi di immobili di caratteristiche analoghe in vendita nelle vicinanze.

Il procedimento estimativo della stima comparativa sono i seguenti:

$$P = (S_v/S_p)S_c$$

dove:

P=prezzo dell'immobile ricercato (€);

S_v= sommatoria dei valori dei casi esaminati (€)

S_p= sommatoria dei parametri tecnici assunti, nel caso specifico la superficie commerciale (mq);

S_c = superficie commerciale o convenzionale dell'immobile oggetto di stima (mq).

Il valore così determinato è stato diminuito del 15% in relazione sia all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ,

I parametri di stima sono i seguenti:

il parametro economico, il valore medio unitario S_v/S_p (€/mq);

Il parametro tecnico, la superficie commerciale S_c, determinata secondo le indicazioni che sono di seguito riportate.

Parametro economico:

Nello specifico, il dato dell'Osservatorio di Mercato dell'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali nella zona delle frazioni di Trecenta in condizioni normali varia da 650 a 950 Euro/mq..

Il parametro economico adottato è in linea peraltro con le indicazioni del sito internet

<https://www.borsinoimmobiliare.it> dove in media le abitazioni civili sono quotate tra 652 e 898 Euro/mq.

Nello specifico è stato adottato quale parametro economico 740 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98, Allegato C.

A ulteriore conferma a poca distanza la stessa impresa costruttrice ha realizzato nel periodo altri fabbricati di caratteristiche simili e alcune abitazioni in essi compresi sono in vendita o vendute a prezzi unitari simili.

Parametro tecnico:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporta:

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'unità 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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico del Comune di Trecenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona e contatti con operato-



ri immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nello specifico è stato adottato quale parametro economico 740 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98, Allegato A .;

Altre fonti di informazione: portali internet, borsino immobiliare, compravendite avvenute nella zona nell'ultimo biennio.

8.3 Valutazione corpi:

A abitazione in fabbricato a schiera. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.534,00.

Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica per comparazione con riferimento ad una lista di casi esaminati di immobili in vendita nelle frazioni del Comune Trecenta

Il mercato locale è caratterizzato da poche compravendite avvenute negli ultimi due anni e i dati di raffronto sono scarsi.

Dato il basso numero di compravendite avvenute nella zona ma soprattutto il fatto che nelle zone centrali del paese non sono avvenute di recente transazioni di immobili di caratteristiche simili, è da escludere l'applicazione di altri metodi di stima, quali l'MCA.

Sono state sentite agenzie e esaminati alcuni casi di immobili di caratteristiche analoghe in vendita nelle vicinanze.

Il procedimento estimativo della stima comparativa sono i seguenti:

$$P = (S_v / S_p) S_c$$

dove:

P=prezzo dell'immobile ricercato (€);

S_v= sommatoria dei valori dei casi esaminati (€)

S_p= sommatoria dei parametri tecnici assunti, nel caso specifico la superficie commerciale (mq);

S_c = superficie commerciale o convenzionale dell'immobile oggetto di stima (mq).

Il valore così determinato è stato diminuito del 15% in relazione sia all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. .

I parametri di stima sono i seguenti:

il parametro economico, il valore medio unitario S_v/S_p (€/mq);

Il parametro tecnico, la superficie commerciale S_c, determinata secondo le indicazioni che sono di seguito riportate.

Parametro economico:

Nello specifico, il dato dell'Osservatorio di Mercato dell'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali nella zona delle frazioni di Trecenta in condizioni normali varia da 650 a 950 Euro/mq..

Il parametro economico adottato è in linea peraltro con le indicazioni del sito internet

<https://www.borsinoimmobiliare.it> dove in media le abitazioni civili sono quotate tra 652 e 898 Euro/mq.

Nello specifico è stato adottato quale parametro economico 740 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98, Allegato C .

A ulteriore conferma a poca distanza la stessa impresa costruttrice ha realizzato nel periodo altri fabbricati di caratteristiche simili e alcune abitazioni in essi compresi sono in vendita o vendute a prezzi unitari simili.

Parametro tecnico:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporta:



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'unità 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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali e accessori diretti piano terra	43,76	€ 740,00	€ 32.382,40
vani principali e accessori diretti piano primo	65,73	€ 740,00	€ 48.640,20
balcono piano primo	2,15	€ 740,00	€ 1.591,00
garage	8,87	€ 740,00	€ 6.563,80
cortile anteriore	3,85	€ 740,00	€ 2.849,00
cortile retro	4,74	€ 740,00	€ 3.507,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 95.534,00

Valore Finale € 95.534,00

Valore corpo € 95.534,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 95.534,00

Valore complessivo diritto e quota € 95.534,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A abitazione in fabbricato a schiera	Abitazione di tipo economico [A3]	129,10	€ 95.534,00	€ 95.534,00

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%) € 14.330,10

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.983,90

In Cifra tonda **€ 81.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro.



Allegati

- Estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
- elenchi formalità aggiornamento conservatoria RR.II. iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli;
- estratto del piano urbanistico del Comune di Bagnolo di Po;
- documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria quotata dell'immobile e tabella delle superfici dell'abitazione;
- titolo di provenienza;
- atto di regolamento servitù di passaggio;
- estratto conto amministratore condominio "Il Mulino" spese insolute manutenzione passaggio;
- documentazione fotografica.

Data generazione:

07-08-2026

L'Esperto alla stima

Geom. Paolo Tumminello

