

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **IFIS NPL SERVICING S.P.A.**, procuratrice speciale di **AMCO SPA**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **54/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

**Custode giudiziario Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**  
**CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Basse, 110 - Fratta Polesine (RO) - 45025

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED]; 2.

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED], foglio 10, particella 90, subalterno 1, indirizzo Via Basse 110, piano T-1, comune FRATTA POLESINE (D788) (RO), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 119 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 119 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 303,68

1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED]; 2.

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] foglio 10, particella 90, subalterno 2, indirizzo Via Basse 110, piano T, comune FRATTA POLESINE (D788) (RO), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 31,61

1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED]; 2.

[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] foglio 10, particella 90, subalterno 3, indirizzo Via Basse 110, piano T, comune FRATTA POLESINE (D788) (RO), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie Totale: 18 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 47,41

partita 1 Aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria FRATTA POLESINE (Codice:D788) foglio 10, particella 90, qualità ente urbano, superficie catastale 660 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Basse, 110 - Fratta Polesine (RO) - 45025

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA



**Corpo:** A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Basse, 110 - Fratta Polesine (RO) - 45025

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Basse, 110 - Fratta Polesine (RO) - 45025

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158,  
Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F.  
05828330638

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Basse, 110 - Fratta Polesine (RO) - 45025

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza  
Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Basse, 110 - Fratta Polesine (RO) - 45025

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA



**Corpo:** A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Basse, 110 - Fratta Polesine (RO) - 45025

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Basse, 110 - Fratta Polesine (RO) - 45025

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Valore complessivo intero:** 40.649,76

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 delle operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di



trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti 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 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 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 precedente; 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 precedente 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 precedente, 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 precedente. 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 **Fratta Polesine (RO)**  
Località/Frazione  
Via Basse, 110

## **Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

Nulla da segnalare.

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

Sì - lo stato delle trascrizioni è regolare.

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fratta Polesine (RO) CAP: 45025, Via Basse, 110**

Note: Abitazione accostata di vecchia costruzione con garage e area cortiliva di pertinenza.

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - [REDACTED] - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED]; 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED], foglio 10, particella 90, subalterno 1, indirizzo Via Basse 110, piano T-1, comune FRATTA POLESINE (D788) (RO), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 119 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 119 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 303,68

Derivante da: -VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2022 Pratica n. RO0000347 in atti dal 05/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 222.1/2022); -

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; 1. Atto del 20/06/2007 Pubblico ufficiale VISCARDINI SERGIO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n.

126667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4088.1/2007 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 02/07/2007.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**





Intestazione: 1. [REDACTED]  
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED]; 2. [REDACTED]  
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] foglio 10, particella 90, subalterno 2, indirizzo Via Basse 110, piano T, comune FRATTA POLESINE (D788) (RO), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 m2, rendita € Euro 31,61

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2022 Pratica n. RO0000348 in atti dal 05/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 223.1/2022); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Atto del 20/06/2007 Pubblico ufficiale VISCARDINI SERGIO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 126667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4088.1/2007 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 02/07/2007.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED]  
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED]; 2. [REDACTED]  
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] foglio 10, particella 90, subalterno 3, indirizzo Via Basse 110, piano T, comune FRATTA POLESINE (D788) (RO), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie Totale: 18 m2, rendita € Euro 47,41

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2022 Pratica n. RO0000349 in atti dal 05/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 224.1/2022) ; - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Atto del 20/06/2007 Pubblico ufficiale VISCARDINI SERGIO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 126667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4088.1/2007 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 02/07/2007

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: partita 1 Aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria FRATTA POLESINE (Codice:D788), foglio 10, particella 90, qualità ente urbano, superficie catastale 660 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Derivante da: - TIPO MAPPALE del 09/05/1986 in atti dal 05/03/1996 TM 26/86 (n. 162.1/1993).

Confini: Confini generali del lotto: Nord mappale 87, Est Via Basse, Sud mappali 94 e 64; Ovest Naviglio Scortico.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in aderenza sul retro dell'abitazione si trova una tettoia su struttura leggera in legno , coperto in lamiera, di nessun valore, realizzata in assenza di titoli abilitativi, da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: demolizione e rimozione.

Descrizione delle opere da sanare: nulla da sanare.

Note: l'onere della rimozione è stato già inserito al capitolo della regolarità urbanistica.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: sul retro dell'abitazione è stata realizzata in assenza di titoli abilitativi una tettoia con struttura in legno e coperto in lamiera, l'opera è da rimuovere. La rappresentazione in mappa del catasto terreni del garage condonato non è perfetta, tanto è dovuto al processo di conversione della mappa catastale precedente a quella digitale in visura attualmente.**





Note generali: null'altro da segnalare.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ubicazione in zona periferica di Fratta polesine a poca distanza dalla SS434 Transpolesana le zone limitrofe sono prevalentemente agricole, la strada d'accesso è stretta, le possibilità di parcheggio sono scarse.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuole per l'infanzia, primarie (buona (nell'abitato di Fratta Polesine), uffici , negozi, farmacia, chiesa, banche (discrete (nell'abitato di Fratta Polesine)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Lendinara, Badia Polesine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Ville Venete Palladiane.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Fratta Polesine 1.9 km, Uscita ss 434 Transpolesana 1 km, uscita A31 Badia polesine 13 km, uscita Villamarzana A13 6.5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

### Opponibilità ai terzi:

Note: nulla da segnalare inome già detto l'immobile è occupato da [REDACTED]

## 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 Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158 contro [REDACTED]  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 157.500,00; Importo capitale: € 105.000,00 ; A rogito di Dr. Sergio Viscardini notaio in Rovigo in data 20/06/2007 ai nn. 126668/31820; Iscritto/trascritto a



Rovigo in data 28/06/2007 ai nn. 7689/2147 ; Note: Immobili: Catasto fabbricati di Fratta Polesine foglio 10 mn 90 subalterni 1, 2, 3, catasto terreni foglio 10 mappale 90.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori Amco-Asset Management Company S.p.a. contro [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Rovigo in data 03/04/2023 ai nn. 610 iscritto/trascritto a Rovigo in data 02/05/2023 ai nn. 3592/2695; Immobili: Catasto fabbricati di Fratta Polesine foglio 10 mn 90 subalterni 1, 2, 3, catasto terreni foglio 10 mappale 90..

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si è provveduta alla verifica della situazione ipocatastale che corrisponde a quella in atti. Si allegano gli elenchi delle formalità della Conservatoria dei RR.II. la nota di iscrizione d'ipoteca, l'accettazione dell'eredità di [REDACTED] [REDACTED] relativa alla successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] regolarizzata con trascrizione del 18/12/2023 nn. 10708/8005.

### 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 condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: non pertinente.. Non pertinente.

**Millesimi di proprietà:** non pertinente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - l'abitazione non è accessibile a persone handicappate, L'adeguamento potrebbe essere realizzato con l'installazione di un montascale per accedere a tre su quattro dei vani del primo piano.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** date le caratteristiche del fabbricato, caratterizzate dalla mancanza di isolamento termico delle pareti, pavimenti, tetto, della scarsa tenuta degli infissi, la prestazione energetica è scarsissima.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** 1 [REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta' 2/4 fino al 10/06/2007 ( bene personale); 2 [REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta' 1/4  
 fino al 10/06/2007 (in regime di [REDACTED]); 3 [REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 20/06/2007 (in regime di  
 [REDACTED]); 4 [REDACTED]  
 Usufruttuario parziale per 1/3 fino al 10/06/2007. **proprietario/i ante  
 ventennio al 10/06/2007.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di  
 Rovigo, in data 11/08/1977, ai nn. ; trascritto a Rovigo, in data 23/08/1977, ai nn.  
 4656/3606.

Note: [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 e ; -  
 [REDACTED] per la quota di 1/3 dell'usufrutto: per atto di decreto di trasferimento  
 immobili del Tribunale Di Rovigo del 11 agosto 1977 , trascritto presso l'Ufficio Provinciale di  
 Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 23/08/1977 ai nn 4656/3606. Poiché i [REDACTED]  
 [REDACTED] sono [REDACTED] e non essendo  
 dichiarato al decreto di trasferimento citato del 1977 il regime patrimoniale  
 dell'acquirente [REDACTED] deve intendersi che la quota immobiliare acquistata sia per  
 1/4 di [REDACTED] 1/4 di [REDACTED] per effetto della Legge 19/5/1975, n. 151 e  
 l'usufrutto per 1/3 di [REDACTED]. La rimanente quota di 1/2: è pervenuta a [REDACTED]  
 [REDACTED] per successione di [REDACTED]  
 [REDACTED] deceduto il [REDACTED] trascritta a Rovigo il 10/05/1969 ai nn. 2697/2199.  
 L'accettazione dell'eredità è stata fatta d'ufficio a cura del creditore precedente [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 trascritta il 18/12/2023 ai nn. 10708/8005.

**Titolare/Proprietario:** 1 [REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta' 2/4 fino al 20/06/2007 ( bene personale) 2 [REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta' 1/4  
 fino al 20/06/2007 (in regime di [REDACTED]); 3 [REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta' 1/4 fino al 20/06/2007 dal 10/06/2007 al  
 20/06/2007 (in regime di [REDACTED]). dal 10/06/2007 al 20/06/2007. In forza di  
 ricongiungimento di usufrutto; trascritto a Rovigo, in data 23/08/2007, ai nn. 4656/3606.  
 Note: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/06/2007 - RIUNIONE DI USUFRUTTO [REDACTED]  
 [REDACTED] Voltura n. 3004.1/2007 - Pratica n. R00097836 in atti dal 25 giugno 2007.

**Titolare/Proprietario:** 1. [REDACTED]  
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] 2.  
 [REDACTED] Diritto di:  
 Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] dal 20/06/2007 ad oggi (attuale/i  
 proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dr. Sergio Viscardini, notaio in  
 Rovigo, in data 20/06/2007, ai nn. 126667/31819; trascritto a Rovigo, in data 28/06/2007, ai  
 nn. 7688/4088.  
 Note: immobili riportato in Fratta Polesine censiti al catasto fabbricati al Foglio 10 Particella  
 90 Subalterni 1, 2, 3 e Catasto terreni , Foglio 10 Particella 90.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 37 del 25/10/1978  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: costruzione recinzione  
 Presentazione in data 20/09/1978 al n. di prot.



Rilascio in data 25/10/1978 al n. di prot. 3477

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 298/s del 19/08/1998

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di un garage e di un bagno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 19/08/1998 al n. di prot. 1983/97

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul retro dell'abitazione si trova una baracca in legno e copertura in lamiera di nessun valore. Il manufatto è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi, non è sanabile e va rimosso. Il costo della demolizione è stato indicato al capitolo della regolarità urbanistica.

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: non è possibile alcuna sanatoria edilizia perché il manufatto è situato a distanza dai confini e dai fabbricati vicini inferiori a quelle legali.

Note: null'altro da segnalare.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: dalla verifica effettuata presso il Comune di Fratta Polesine è riportato nell'atto di compravendita che:**

- **il fabbricato comprendente l'abitazione e la pertinenza cantina garage a Sud-Est sono di vecchia costruzione, precedente al 01/09/1967;**
- **l'ampliamento dell'abitazione consistente nella realizzazione di un bagno al primo piano di un garage sono stati oggetto di condono edilizio di cui si allega la concessione in sanatoria e i disegni allegati;**
- **sul retro dell'abitazione è stata costruita in aderenza una tettoia in legno con coperto in lamiera in assenza di alcun titolo abilitativo ; tale ampliamento abusivo non è stato preso in considerazione nel computo della superficie convenzionale dell'immobile, è da rimuovere.**

Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Fratta Polesine (RO) CAP: 45025, Via Basse, 110**

Strumento urbanistico Adottato:	PIANO DEGLI INTERVENTI
In forza della delibera:	Adottato dal Consiglio Comunale in data 11.09.2019, Del. C.C. n. 27 Approvato dal Consiglio Comunale in data 29.04.2020, Del. C.C. n. 4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 46 Z.T.O. E - Agricola Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento: P.A.T.I del Medio Polesine; L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo; Elaborati grafici di riferimento: Elab. 01a/01b - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000; Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000; Elab. 02b - Zone significative:



Ramedello, Paolino, scala 1:2000; Disciplina di zona: 1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004. 2. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004): a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto"; b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti (per la cui sup. massima si rimanda all'art. 15 lett. i punto 4), salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL); c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti; d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014. 3. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in



adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso. 4. Si richiamano i seguenti criteri: Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO) NORME TECNICHE OPERATIVE Pagina 53 di 94 a) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti plano altimetrici delle preesistenze. b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili; c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali; d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo; e) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo. 5. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione. 6. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici: numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto; altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc; 7. Distanze dei fabbricati dal confine stradale: fatte salve le maggiori distanze che possono essere stabilite per i singoli casi, la distanza dalla strada del fabbricato o corpo di fabbrica non dovrà



essere inferiore a ml. 60 per le autostrade ed i raccordi delle stesse alla rete viaria della zona, se riconosciuti tali; a ml. 40 dalla strada statale comprendenti itinerari internazionali, dai raccordi autostradali non riconosciuti, dalle strade di scorrimento veloce; a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente. Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare. 8. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a m. 5,00; 9. TUNNEL AGRICOLI Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di installare tunnel agricoli a carattere stagionale e provvisori con elementi in: ferro, pvc e legno, per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti agricoli ed attrezzature, con le seguenti caratteristiche: – numero massimo di tunnel per azienda non superiore a uno; Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO) – superficie massima mq 300; – altezza massima netta non superiore a m. 5,50; – colorazioni ammesse : verde, bianco, grigio, beige e rosso mattone. Gli interventi di installazione di tali tunnel potranno avvenire mediante compilazione dell'apposito modello di Inizio Lavori da presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale a mezzo posta certificata (PEC). Detti tunnel potranno avere solamente carattere stagionale e provvisorio e comunque dovranno essere rimossi entro tre mesi dalla data di presentazione della comunicazione presso gli uffici comunali . Queste strutture non costituiscono corpi edilizi veri e propri e non determinano volume edilizio o superficie coperta, pertanto non sono sanabili o condonabili e non potranno essere sostituite con strutture





permanenti e dovranno essere obbligatoriamente rimosse. Dovranno, comunque rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade, secondo la normativa di Piano con eventuali pareri di Enti sovraordinati. Nel caso che dette strutture ricadano all'interno di aree con vincoli paesaggistici, dovranno preventivamente acquisire la relativa autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs 42/2004 nelle forme previste dalle vigenti disposizioni in materia. Dopo la loro rimozione, potranno essere reinstallati con le stessa tipologia, sito, superficie ed altezza, senza la necessità di una nuova autorizzazione paesaggistica, per un massimo di anni 5.

10. TUNNEL AGRICOLI IN DEROGA Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali, in deroga a quanto previsto dal prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale, è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli con strutture removibili e reversibili in: ferro, pvc e legno, per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti ed attrezzature agricole, con le seguenti caratteristiche: – superficie massima mq 300; – altezza massima netta non superiore a m. 5,50; – colorazioni ammesse : verde, bianco, grigio, beige e rosso mattone. Gli interventi di installazione di tali tunnel saranno soggetti ad idoneo titolo abilitativo e dovranno avere la regolare autorizzazione del Piano aziendale dall'AVEPA. Nel caso che dette strutture ricadano all'interno di aree con vincoli paesaggistici, dovranno preventivamente acquisire la relativa autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs 42/2004 nelle forme previste dalle vigenti disposizioni in materia. Dovranno rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade, secondo la normativa di Piano con eventuali pareri di Enti sovraordinati.

11. Al fine di attuare forme di mitigazione ambientale, per le strutture a tunnel di cui al precedente comma 10, si dovranno prevedere idonee barriere visive con alberature di essenze autoctone.

12. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti tipologici architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'edilizia rurale, si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO) Art. 63 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004 Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento: P.A.T.I Medio Polesine; D.Lgs.



	<p>n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c); L.R. n. 11/2004, Art. 45 decies ; Elaborati grafici di riferimento: Elab. 01a/01b - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000; Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000; Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000; Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000; Disciplina: 1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso"); 2. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; 3. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza. 4. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. 5. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla a D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali. 6. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall' Art. 45 decies della L.R. n. 11/2004.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona agricola, sono ammesse ristrutturazioni
Altezza massima ammessa:	m. 7.50
Volume massimo ammesso:	zona agricola, sono ammesse ristrutturazioni
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	ad eccezione di ristrutturazioni e manufatti leggeri non sussistono ulteriori possibilità di edificazione
Altro:	Sono riportate ne NTO della zona, nient'altro da segnalare.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	null'altro da segnalare.



**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul retro del fabbricato , in aderenza si trova una tettoia in con struttura in legno e coperto in lamiera , realizzata in assenza dei necessari titoli abilitativi. Il manufatto, di nessun valore ,è da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: rimozione dell'ampliamento.

costi di demolizione e conferimento dei materiali di risulta in discarica: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

Note: non è possibile alcuna sanatoria l'ampliamento non è coerente con la protezione ambientale della fascia di rispetto del naviglio Scortico.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Una volta rimossa la tettoia sul retro dell'abitazione potrà essere dichiarata anche le regolarità urbanistica.**

**Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza**

Modesta abitazione situata in Fratta Polesine con due garage in Via Basse, 110 in zona periferica .

L'immobile ha accesso indipendente dalla strada attraverso un cancello carraio e uno pedonale, entrambi in ferro verniciato .

Il lotto di terreno confina ad Ovest con il naviglio "Scortico" e pertanto l'immobile oggetto della procedura si trova ad essere compreso nella fascia di rispetto ambientale di 150 metri stabilito dall'art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004.

L'area esterna è utilizzata a cortile e verde privato ed è recintata con rete metallica..

Il fabbricato presenta struttura in muratura, coperto e solaio intermedio con travature in latero-cemento; Il manto di copertura è in tegole di laterizio.

La distribuzione dell'abitazione comprende al piano terra l'entrata una stanza da pranzo, salotto , cucinino e disimpegno, al primo piano un wc, tre stanze da letto e un disimpegno

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I Pavimenti del piano terra sono in parte in mattonelle di graniglia di cemento e in parte in ceramica al primo piano sono prevalentemente in ceramica.

Gli infissi delle finestre sono in legno verniciato avvolgibile in PVC con doppio infisso in alluminio anodizzato sul lato Est ; sui lati Sud, Ovest e Nord le finestre sono in legno con scuretti in legno, complessivamente in condizioni scadenti.

Le porte interne sono in legno verniciato.

Le dotazioni tecniche dell'abitazione sono scadenti, il riscaldamento è dato da stufe a legna, le cui canne fumarie sono potenziale fonte di pericolo in quanto alcune attraversano le stanze da letto del primo piano.

L'impianto elettrico è prevalentemente sotto traccia.

Sono presenti zone di risalita di umidità dalle murature del piano terra.

Le condizioni complessive sono scadenti.

Sul retro dell'abitazione si trova in aderenza un ampliamento di nessun valore utilizzato a legnaia con struttura in legno e coperto in lamiera, realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Tale ampliamento a mio avviso non è sanabile in quanto presenta caratteristiche non compatibili con il vincolo di tutela ambientale e pertanto dovrà essere rimosso.

Staccati vi sono due pertinenze comprendenti la prima un garage con cantina con struttura in muratura, coperto a coppi, pavimento in cemento, in condizioni modeste e la seconda destinata a garage con struttura in muratura, pavimenti in cemento e coperto in eternit, anch'essa in condizioni scarse.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

[redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

[redacted] - [redacted] - Regime Patrimoniale:  
[redacted]

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **782,74**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: vecchia costruzione, precedente il 01/09/1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono visibili segni di ristrutturazione recente a parte modesti interventi ai pavimenti e tinteggiature interne.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 110 di Via Basse in Comune di Fratta Polesine; ha un'altezza utile interna di circa m. variabili : m 2.56 al piano terra ; m 2.75 per le stanze del primo

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: scadente

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato si trova in condizioni scadenti, al piano terra sono presenti zone di risalita di umidità, Gli infissi esterni, interni sono in condizioni scarse, L'abitazione manca di impianto di riscaldamento e le rimanenti dotazioni tecniche sono anch'esse scarse e dovranno essere verificate.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a padiglione** materiale: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Note: La pertinenza di Sud-Est è ad una falda su struttura portante in legno e manto di copertura a coppi; il box manto in eternit su struttura in legno.

Scale tipologia: **interna** materiale: **graniglia di cemento** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **in latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:



**tapparelle** materiale protezione: **misto legno e PVC** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**  
Note: marciapiede sui quattro lati dell'abitazione e corsia pedonale.

Plafoni materiale: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **doppio serramento portoncino in legno e serramento in alluminio anodizzato vetrato** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **zoccolatura in ceramica** condizioni: **pessime**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **graniglia di marmo e cemento** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **misto in parte incassato e in parte a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da verificare.** conformità: **da collaudare**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita la revisione dell'impianto.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	stufe a legna.
Stato impianto	da verificare
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	da verificare
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Le canne fumarie delle stufe a legna attraversano le stanze da letto del primo piano determinando una situazione di potenziale pericolo.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	nulla da segnalare.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	nulla da segnalare.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	nulla da segnalare.
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	nulla da segnalare.

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi civili recapitati in vasca biologica e subirrigazione o pozzo perdente.

**Note generali impianti:** necessita la verifica degli impianti elettrico, idrico e produzione di acqua calda sanitaria.

**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 al all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto: Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti del piano terra	sup reale lorda	60,37	1,00	60,37
vani principali e accessori diretti del primo piano	sup reale lorda	62,37	1,00	62,37
garage 1	sup reale lorda	23,42	0,25	5,86
garage 2 e cantina	sup reale lorda	34,50	0,25	8,63
area scoperta di pertinenza fino alla concorrenza del 30% della superficie dei vani principali e accessori diretti	sup reale lorda	122,74	0,10	12,27





area scoperta eccedente	sup reale lorda	479,34	0,02	9,59
		<b>782,74</b>		<b>159,08</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa monoparametrica con riferimento ai valori medi di immobili nuovi di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili. Alla quotazione media sono stati applicati coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche effettive dell'immobile oggetto di stima.

Inoltre il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ). I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

**PARAMETRO TECNICO:**

Per 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 riporto:

Somma della superficie dei:

- vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- 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;
- 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);
- 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%.

#### PARAMETRO ECONOMICO

Nel periodo tra il 2021 e luglio 2023 abitazioni di tipo economico in zona periferica, di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono state vendute al prezzi modestissimi dell'ordine di 270-350 Euro / mq. Del resto le recenti compravendite hanno prevalentemente riguardato immobili in cattivo stato, per quanto si è potuto vedere dallo stradario di Google – Street view dove si è potuto ricavare un'idea sommaria sulle reali condizioni dell'immobile recentemente compravenduto.

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione ho ritenuto opportuno di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, lo stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali" perché, dati i bassi prezzi di vendita le caratteristiche impiantistiche e delle dotazioni di servizi sono certamente modesti.

Il punto di partenza è dato dal valore medio di abitazioni di seconda fascia pari a circa 590 Euro/mq e da qui mediante coefficienti che di seguito riporto si perviene al più probabile valore medio di mercato dell'immobile.

Il valore ricercato è in linea con i dati delle compravendite di immobili assimilabili per caratteristiche e vetustà.

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI Valore

VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni 0,65

FINITURA - Mediocre 0,90

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento 0,90

FINISTRATURA - Con vetri ordinari 0,98

Coefficiente globale 0,52

Il valore di stima ricercato pari a 49.000 Euro al lordo delle detrazioni corrisponde ad un valore medio unitario per mq di superficie convenzionale pari a circa 308 Euro/mq, in linea con le compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri di cui riporto in allegato i riferimenti.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Comune di Fratta Polesine;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Fratta Polesine (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona, portali internet; portale delle vendite giudiziarie;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Nel periodo tra il 2021 e luglio 2023 abitazioni di tipo economico in zona periferica, di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono state vendute ai prezzi modestissimi dell'ordine di 270-350 Euro / mq. Del resto le recenti compravendite hanno prevalentemente riguardato immobili in cattivo stato, per quanto si è potuto vedere dallo stradario di Google – Street view dove si è potuto ricavare un'idea sommaria sulle reali condizioni dell'immobile recentemente compravenduto.

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione ho ritenuto opportuno di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, lo stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali" perché, dati i bassi prezzi di vendita le caratteristiche impiantistiche e delle dotazioni di servizi sono certamente modesti.

Il punto di partenza è dato dal valore medio di abitazioni di seconda fascia pari a circa 590 Euro/mq e da qui mediante coefficienti che di seguito riporto si perviene al più probabile valore medio di mercato dell'immobile.

Il valore ricercato è in linea con i dati delle compravendite di immobili assimilabili per caratteristiche e vetustà.

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI Valore

VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni 0,65

FINITURA - Mediocre 0,90

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento 0,90

FINISTRATURA - Con vetri ordinari 0,98

Coefficiente globale 0,52;

Altre fonti di informazione: Valori certi di compravendite recenti di immobili di condizioni analoghe situati nel raggio di pochi chilometri da quello oggetto della procedura, borsini immobiliari e contatti con operatori della zona..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **A abitazione di tipo economico garage e area di pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.999,72.

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa monoparametrica con riferimento ai valori medi di immobili nuovi di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili.

Alla quotazione media sono stati applicati coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche effettive dell'immobile oggetto di stima.

Inoltre il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

Il parametro tecnico è quello della superficie convenzionale come descritto dall'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138; il parametro economico è pari a 308



Euro/mq , ottenuto dal valore medio di abitazioni di seconda fascia pari a 590 Euro/mq deprezzato mediante l'applicazione di coefficienti VETUSTÁ

- Età oltre i 55 anni 0,65;
- FINITURA - Mediocre 0,90;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento 0,90;
- FINESTRATURA - Con vetri ordinari 0,98;
- Coefficiente globale 0,52

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Vani principali e accessori diretti del piano terra	60,37	€ 308,00	€ 18.593,96
vani principali e accessori diretti del primo piano	62,37	€ 308,00	€ 19.209,96
garage 1	5,86	€ 308,00	€ 1.804,88
garage 2 e cantina	8,63	€ 308,00	€ 2.658,04
area scoperta di pertinenza fino alla concorrenza del 30% della superficie del vani principali e accessori diretti	12,27	€ 308,00	€ 3.779,16
area scoperta eccedente	9,59	€ 308,00	€ 2.953,72
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.999,72
Valore Corpo			€ 48.999,72
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.999,72
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.999,72

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A abitazione di tipo economico garage e	Abitazione di tipo economico [A3]	159,08	€ 48.999,72	€ 48.999,72



area di pertinenza				
--------------------	--	--	--	--

**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% )	€ 7.349,96
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la tipologia dell'immobile oggetto della procedura, dato da una casa di vecchia costruzione di tipologia economica con pertinenze indipendente su tutti i lati 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:	<b>€ 40.649,76</b>
---	--------------------

**In cifra tonda****€ 40.500,00****8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Allegati**

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali
- planimetrie catastali;
- elenco dei comparativi esaminati per la ricerca del parametro economico di stima;
- estratto del piano urbanistico del Comune di Fratta Polesine;
- documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria quotata dell'immobile;
- elenchi formalità conservatoria RR.II.;
- titolo di provenienza;
- documentazione fotografica.

Data generazione:

04-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Tumminello**

