

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE XIV
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA FRANCESCA VITALE
CURATORE: DOTT. LEONARDO QUAGLIATA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 781/2025
BIOITALIA S.A.S. DI GIULIANO ALTOE' & C.

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA	2
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	2
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	3
4. DESCRIZIONE DEI BENI E DEI PROGETTI AUTORIZZATI	4
5. ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE	5
6. ANALISI CATASTALE	5
7. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO	6
8. SINTESI DEL METODO DI STIMA.....	6
9. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE.....	8
10. CONCLUSIONI.....	14



1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Giudice Dott.ssa Francesca Vitale in data 22/12/2025, su richiesta del Curatore Dott. Leonardo Quagliata, in relazione alla Liquidazione Giudiziale n. 781/2025 della società "Bioitalia S.A.S. di Giuliano Altoè & C.", il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la presente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni:

- Fabbricato con corte esclusiva, sito in Comune di Adria, Corso Giuseppe Garibaldi, 15
- Terreno agricolo, sito in Comune di Adria, Corso Giuseppe Garibaldi, 15

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con il Curatore, Dott. Leonardo Quagliata, sulla scorta della documentazione fornita e delle planimetrie catastali reperite, ha eseguito un sopralluogo in data 29 gennaio 2026, al fine di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene in esame è sito nel Comune di Adria in provincia di Rovigo, nella zona centrale su Corso Giuseppe Garibaldi numero 15, servito dalla rete infrastrutturale stradale ordinaria. All'interno di tale zona vi si possono trovare servizi e attività commerciali di pubblica utilità per i residenti.

Adria è una storica città del Polesine (RO), situata nel cuore del Delta del Po veneto, nota per aver dato il nome al Mare Adriatico. Di origini etrusco-greche (VI sec. a.C.), fu un prospero



4. DESCRIZIONE DEI BENI E DEI PROGETTI AUTORIZZATI

Il bene oggetto di stima è un corpo di fabbrica indipendente situato all'interno di un complesso edilizio denominato "Ex Istituto Canossiano". In particolare in origine esso era destinato a teatro.

Attualmente l'intero complesso risulta oggetto di un progetto di ristrutturazione e trasformazione con cambio di destinazione d'uso a residenziale/commerciale.

Le società

, sono i soggetti promotori del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del Piano di Recupero "Ex Istituto Canossiano" e sottoscrittori della convenzione per l'attuazione del PUA; il Piano di Recupero è stato approvato con la delibera del Cons. Comunale n. 105 del 27.12.2001, e quindi, essendo la sua durata di 10 anni, esso è decaduto il 27.12.2011, o meglio è divenuto inefficace per le parti non attuate (LR 11/04, art. 20, comma 9); il 05.09.2002 è stata sottoscritta la convenzione per l'attuazione del Piano (anch'essa aveva durata decennale); nel 2005 è stata presentata al Comune una variante al Piano di Recupero. La variante è stata approvata con la delibera del Cons. Comunale n. 52 del 27.06.2006 e, in conseguenza dell'approvazione della variante, 20.12.2006 è stata stipulata una nuova convenzione, la quale è scaduta quindi il 20.12.2016, scadenza portata al 20.12.2019 per effetto dell'art. 30, comma 3-bis del DL 21.06.2013 n. 69, convertito nella L 98/2013.

Il progetto di variante ha ottenuto dal Comune di Adria in data 04/12/2007 il Permesso di Costruire n. PC07/000077.

Il corpo di fabbrica oggetto di stima denominato "ex teatro", è contenuto all'interno del PUA e ricompreso nel progetto di recupero autorizzato con specifica destinazione d'uso residenziale. Nel progetto vengono rappresentati due piani (piano terra e piano primo) entrambi suddivisi in appartamenti.

In tutte le pratiche edilizie che si sono succedute nel tempo si è consolidato l'uso residenziale della porzione "ex teatro" e, se pur i lavori non sono stati completati in quella zona, sentito il funzionario comunale dell'Edilizia Privata, lo stesso ha assicurato che questo non ne fa decadere la destinazione d'uso di progetto e che per completare l'iter basta una pratica SCIA per ultimazione opere che bisognerà presentare prima di iniziare i lavori di completamento del progetto autorizzato.



5. ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE

Titoli di proprietà

I beni immobili in perizia risultano di proprietà della BIOITALIA S.p.A. in forza dell'atto di compravendita Notaio Dott. Lidio Schiavi di Adria stipulato in data 23/12/2011 rep. n.12/1737 fascicolo n.35238 con il quale _____ vendeva parte del complesso immobiliare denominato "Istituto Canossiano" costituito da ex teatro Canossiane con piccola area scoperta di pertinenza esclusiva nonché terreno classificato in zona "A" (centro storico e di interesse archeologico) distinto al Catasto il tutto come segue: Catasto fabbricati sezione AD foglio 44 mappale n.1041 piano terra (unità in corso di costruzione); Catasto terreni sezione Adria foglio 44 mappale n.1041 mq 501 (ente urbano); Catasto terreni sezione Adria foglio 44 mappale n.1042 mq 257.

Analisi delle formalità

Dall'analisi delle visure ipotecarie effettuate risultano le seguenti iscrizioni:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con un capitale indicato € 431.241,48 ma con un totale limitato ad € 75.000,00 Tribunale di Rovigo Rep. 675/2022 del 17/08/2022 iscritto in data 23/10/2023 Reg. Gen. 8705 Reg. Part. 1155 a favore di _____ contro Bioitalia S.p.A.
- atto giudiziario 29/10/2025 Tribunale di Roma Sentenza di apertura di liquidazione controllata iscritto in data 30/12/2025 Reg. Gen. 11648 Reg. Part. 8581 a favore di Massa Creditori Bioitalia S.p.A.

Non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni oltre l'atto di provenienza già innanzi descritto.

6. ANALISI CATASTALE

Il compendio immobiliare costituito da un fabbricato e un terreno sito in Comune di Adria (RO), in Corso Giuseppe Garibaldi 15, intestato alla Società Bioitalia S.A.S. di Giuliano Altoè & C., è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Adria foglio 44, particella 1041, categoria F/3;



I terreni risultano accatastati al Catasto terreni del Comune di Adria come di seguito riportato:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUP.	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
44	1041		ENTE URBANO		05 01 are ca		
44	1042		ORTO	01	02 57 are ca	€ 4,37	€ 2,65

7. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

L'immobile allo stato attuale risulta in condizioni fatiscenti e precarie, con una struttura portante costituita in muratura parzialmente diruta. Intorno e all'interno del fabbricato, a testimonianza dello stato di abbandono, si può notare una crescente vegetazione costituita da piante rampicanti. La copertura è in gran parte crollata con pericoli di ulteriori cedimenti. Il fabbricato dal punto di vista planimetrico e volumetrico conserva comunque la sua conformazione architettonica originaria, nonostante l'impossibilità di accesso nello stesso. In sostanza l'immobile si configura allo stato di rudere inagibile.

8. SINTESI DEL METODO DI STIMA

Metodo del "costo di costruzione" o di "trasformazione"

Il criterio si basa sulla determinazione del valore di trasformazione sul presupposto che l'immobile viene considerato un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene un prodotto edilizio.



Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'immobile attuale, con k il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato finito si avrà la seguente equazione:

$$V_a = V_m - K$$

Nel costo di trasformazione concorrono vari fattori che riguardano, oltre agli oneri diretti di costruzione, tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche e dalle esposizioni finanziarie e di commercializzazione. Tale costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo del fabbricato all'attualità per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

Il valore dell'immobile costruito finito verrà determinato con il metodo sintetico del "confronto" che si basa sul principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà condominiali e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.



Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

I beni stimati e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione degli immobili nell'area di interesse.

9. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Valutazione dell'immobile allo stato finito (post trasformazione)

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.



Calcolo della superficie

Il calcolo delle superfici, considerato lo stato di rudere dell'immobile, è stato effettuato sulla base del progetto di trasformazione che prevede due piani a destinazione abitativa.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di raggugliamento per destinazione d'uso e per stato manutentivo.

CATEGORIA	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE STATO MANUTENZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
Abitazione Civile	T 1	44	1041		185,00 170,00	1,00	1,00	355,00
Terreno di pertinenza		44	1041		316,00	0,10	1,00	32,00
Cortile		44	1042		257,00	0,10	1,00	26,00
TOTALE								413,00

Indagini di mercato –



€ 78.000

INTERMEDIA immobiliare

Trilocale via Dante Alighieri 9, Centro, Adria

3 locali 50 m² Piano 1 No Ascensore

Parzialment... Cantina

Intermedia Immobiliare è lieta di proporre in vendita, IN ESCLUSIVA, in contesto tranquillo e ben servito, nel centro di Adria, un luminoso trilocale caratterizzato da una distribuzione degli spazi razionale e moderna. Si tratta di un bellissimo...

MESSAGGIO VISITA

1.560,00 €/mq



€ 77.000

INTERMEDIA immobiliare

Trilocale via Terranova 45, Centro, Adria

3 locali 58 m² 1 bagno Piano 1

No Ascensore Arredato

MESSAGGIO VISITA

1.328,00 €/mq



€ 75.000

Gabetti
FRANCHISING

Bilocale ADRIA via Francesco Bocchi, 0, Centro, Adria

2 locali 60 m² 1 bagno Piano T
No Ascensore Arredato

MESSAGGIO

VISITA



1.250,00 €/mq



€ 105.000

Cosini

Appartamento corso Giuseppe Garibaldi, Centro, Adria

5 locali 90 m² 1 bagno Piano 3
Ascensore Balcone Terrazzo Parzialmente...

MESSAGGIO

VISITA



1.167,00 €/mq



€ 145.000

Cosini

Appartamento via Francesco Bocchi, Centro, Adria

5 locali 110 m² 2 bagni Piano 2
No Ascensore Balcone Parzialmente... Cantina

MESSAGGIO

VISITA



1.318,00 €/mq



€ 190.000

Gabetti
FRANCHISING

Trilocale ADRIA via Dante, 0, Centro, Adria

3 locali 90 m² 1 bagno Piano T
No Ascensore

MESSAGGIO

VISITA



2.111,00 €/mq



PREMIUM 1/20

€ 145.000

IMMOBILIARE PACCAGNELLA

Quadrilocale corso Vittorio Emanuele II, Centro, Adria

4 locali 59 m² 2 bagni Piano 2

No Ascensore Balcone Parzialmente... Cantina

MESSAGGIO VISITA

2.458,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per immobili di caratteristiche standard pari a circa **1.350,00 €/mq** mentre per immobili nuovi/ristrutturati pari a circa **2.300,00 €/mq**

In considerazione del fatto che gli immobili che si andranno a valutare all'esito della trasformazione saranno nelle condizioni al nuovo si assume il valore di **2.300,00 €/mq**.

Consultazione valori OMI

Per quanto riguarda le abitazioni civili di stato conservativo ottimo i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.450,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROVIGO

Comune: ADRIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 1

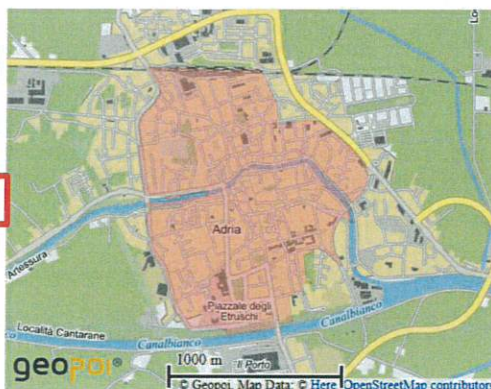
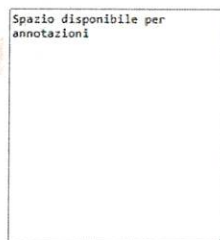
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1150	L	2,7	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1450	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L			

Stampa

Legenda



Nell'ipotesi di stima di un immobile nuovo i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare risultano poco attendibili e pertanto non vengono presi in considerazione.

La stima dei beni verrà determinata applicando alle superfici ragguagliate per destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione il valore unitario di **2.300,00 €/mq**, secondo quanto risultante dall'indagine di mercato.

CATEGORIA	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)
Abitazione Civile	T 1	44	1041		185,00 170,00	2.300,00	€ 816.500,00
Terreno di pertinenza		44	1041		32,00	2.300,00	€ 73.600,00
Cortile		44	1042		26,00	2.300,00	€ 59.800,00
TOTALE					413,00		€ 949.900,00

In c.t. € 950.000,00 (Euro novecentocinquantamila/00)

Valutazione dell'immobile allo stato attuale

Di seguito si riporta lo sviluppo analitico dell'operazione immobiliare con il calcolo dei costi da sostenere per la trasformazione comprensivi anche del margine di utile atteso del costruttore (MOL).

Dal prezziario DEI per tipologie edilizie i costi di costruzione per edifici residenziali risultano:

<h1>A</h1> <h1>1</h1>	EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO			Edificio a torre	
	S.l.c. 2.961 m ²	V.c. 9.771 m ³		Tempi 15 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.259,00



A EDILIZIA
RESIDENZIALE
DI TIPO MEDIO
E DI PREGIO

3 Edificio
residenziale
multipiano



S.l.c. 3.420 m ²	V.c. tot. 16.400 m ²	Tempi 19 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.602,00	Costo dell'opera al m ³ € 334,00
--------------------------------	------------------------------------	------------------	--	--

Costo medio di costruzione assunto €/mq 1.450,00

Costo di costruzione (circa mq 413 x €/mq 1.450,00)	€	598.800,00
Spese tecniche (7%)	€	41.900,00
Oneri Comunali (10%)	€	59.900,00
Oneri finanziari (5,5% per 1 anno)	€	38.500,00
<u>Oneri di commercializzazione 1,5% sul valore finito</u>	€	<u>14.200,00</u>
Sommano	€	753.300,00
<u>MOL atteso del 15%</u>	€	<u>113.000,00</u>
Sommano	€	866.300,00
In c.t. € 866.000,00		

Pertanto il più probabile valore di mercato all'attualità risulterà dalla differenza tra il valore dell'immobile trasformato ed i costi da sostenere per realizzarlo.

$$V_a = € 950.000,00 - € 866.000,00 = € 84.000,00 \text{ (euro ottantaquattromila/00)}$$



10. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte nonché dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato attribuibile all'attualità ai beni di proprietà della Società Bioitalia S.A.S. di Giuliano Altoè & C., risulta di **€ 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)**.

Non si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata dei beni.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

A conclusione dell'opera svolta il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 10.03.2026

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Visure ipotecarie

**Allegato 1-
Documentazione fotografica**













Allegato 2-
Documentazione catastale



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2026

Dati identificativi: Comune di **ADRIA (A059) (RO)**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **1041**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ADRIA (A059A) (RO)**

Foglio **44** Particella **1041**

Classamento:

Categoria **F/3^a**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **1041**

Indirizzo: CORSO GARIBALDI GIUSEPPE n. 15 Piano T

> Intestati catastali

> 1. BIOITALIA SAS DI GIULIANO ALTOE' & C. (CF 01984220366)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 12/04/1999

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **90**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **523**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **662**

📅 dal 12/04/1999 al 03/09/2002

VARIAZIONE del 12/04/1999 in atti dal 12/04/1999
CLASSAMENTO (n. 158.1/1985)

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108**

📅 dal 03/09/2002 al 11/07/2003
Immobile predecessore
Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108** Subalterno **2**

DIVISIONE del 03/09/2002 Pratica n. 88580 in atti dal 03/09/2002 DIVISIONE (n. 3387.1/2002)

📅 dal 11/07/2003 al 23/10/2003
Immobile predecessore
Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 11/07/2003 Pratica n. 79953 in atti dal 11/07/2003 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 8092.1/2003)

📅 dal 23/10/2003 al 09/12/2005
Immobile predecessore
Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108** Subalterno **7**

DIVISIONE del 23/10/2003 Pratica n. 115893 in atti dal 23/10/2003 DIVISIONE (n. 12644.1/2003)

📅 dal 09/12/2005
Immobile attuale
Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **1041**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/12/2005 Pratica n. RO0097589 in atti dal 09/12/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10211.1/2005)

> Indirizzo

📅 dall'impianto al 12/04/1999
Immobile predecessore
Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **90**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **523**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **662**
FCE SANTO STEFANO n. 15 Piano T - 1 - 2
Partita: **567**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 12/04/1999 al 03/09/2002
Immobile predecessore
Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108**
LOCALITA' GARIBALDI GIUSEPPE Piano T
Partita: **567**
Busta mod.58: **567**

VARIAZIONE del 12/04/1999 in atti dal 12/04/1999 CLASSAMENTO (n. 158.1/1985)

📅 dal 03/09/2002 al 11/07/2003
Immobile predecessore

DIVISIONE del 03/09/2002 Pratica n. 88580 in atti dal 03/09/2002 DIVISIONE (n. 3387.1/2002)

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108** Subalterno **2**
CORSO GARIBALDI GIUSEPPE Piano T-1 - 2-3

📅 dal 11/07/2003 al 23/10/2003

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108** Subalterno **5**
CORSO GARIBALDI GIUSEPPE Piano T

VARIAZIONE del 11/07/2003 Pratica n. 79953 in atti dal 11/07/2003 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 8092.1/2003)

📅 dal 23/10/2003 al 09/12/2005

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108** Subalterno **7**
CORSO GARIBALDI GIUSEPPE Piano T

DIVISIONE del 23/10/2003 Pratica n. 115893 in atti dal 23/10/2003 DIVISIONE (n. 12644.1/2003)

📅 dal 09/12/2005 al 28/04/2023

Immobile attuale

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **1041**
CORSO GIUSEPPE GARIBALDI Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/12/2005 Pratica n. RO0097589 in atti dal 09/12/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10211.1/2005)

📅 dal 28/04/2023

Immobile attuale

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **1041**
CORSO GARIBALDI GIUSEPPE n. 15 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/04/2023 Pratica n. RO0015397 in atti dal 28/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15397.1/2023)

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **90**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **523**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **662**
Rendita: **Lire 27.300**
Categoria **B/1^{b)}**, Classe **1**, Consistenza **22.750 m³**
Partita: **567**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 01/01/1992 al 12/04/1999

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **90**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **523**
Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **662**
Rendita: **Lire 38.675.000**
Categoria **B/1^{b)}**, Classe **1**, Consistenza **22.750 m³**
Partita: **567**

📅 dal **12/04/1999** al **03/09/2002**

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108**

Rendita: **Euro 19.974,05**

Rendita: **Lire 38.675.000**

Categoria **B/1^{b)}**, Classe **1**, Consistenza **22.750 m³**

Partita: **567**

Busta mod.58: **567**

VARIAZIONE del 12/04/1999 in atti dal 12/04/1999
CLASSAMENTO (n. 158.1/1985)

📅 dal **03/09/2002** al **11/07/2003**

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 18.218,09**

Categoria **B/1^{b)}**, Classe **1**, Consistenza **20.750 m³**

DIVISIONE del 03/09/2002 Pratica n. 88580 in atti dal
03/09/2002 DIVISIONE (n. 3387.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal **11/07/2003** al **23/10/2003**

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108** Subalterno **5**

Categoria **F/3^{a)}**, Consistenza **0 m²**

VARIAZIONE del 11/07/2003 Pratica n. 79953 in atti
dal 11/07/2003 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-
RISTRUTTURAZIONE (n. 8092.1/2003)

📅 dal **23/10/2003** al **09/12/2005**

Immobile predecessore

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **108** Subalterno **7**

Categoria **F/3^{a)}**, Consistenza **0 m²**

DIVISIONE del 23/10/2003 Pratica n. 115893 in atti dal
23/10/2003 DIVISIONE (n. 12644.1/2003)

📅 dal **09/12/2005**

Immobile attuale

Comune di **ADRIA (A059) (RO)**

Sez. Urb. **AD** Foglio **44** Particella **1041**

Categoria **F/3^{a)}**, Consistenza **0 m²**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
09/12/2005 Pratica n. RO0097589 in atti dal 09/12/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
10211.1/2005)

📅 dal 08/10/2007 al 04/12/2009

Immobile attuale
Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD Foglio 44 Particella 1041**

VARIAZIONE del 08/10/2007 Pratica n. RO0134495 in atti dal 08/10/2007 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 7486.1/2007)

Annotazioni: stato dell'unita confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta prot 107674 del 20/07/2007

📅 dal 04/12/2009 al 05/12/2012

Immobile attuale
Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD Foglio 44 Particella 1041**

VARIAZIONE del 04/12/2009 Pratica n. RO0159559 in atti dal 04/12/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 13364.1/2009)

Annotazioni: stato dell'unita` confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta` prot. n. 28519 del 02/03/2009

📅 dal 05/12/2012 al 28/04/2023

Immobile attuale
Comune di **ADRIA (A059) (RO)**
Sez. Urb. **AD Foglio 44 Particella 1041**

VARIAZIONE del 05/12/2012 Pratica n. RO0159091 in atti dal 05/12/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 16549.1/2012)

Annotazioni: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 129084 del 10/10/2012

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **ADRIA (A059)(RO)** Sez. Urb. **AD Foglio 44 Particella 90**

➤ 1. 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 12/04/1999
Diritto di: (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **ADRIA (A059)(RO)** Sez. Urb. **AD Foglio 44 Particella 108**

➤ 1. 2. VARIAZIONE del 12/04/1999 in atti dal 12/04/1999 CLASSAMENTO (n. 158.1/1985)

📅 dal 12/04/1999 al 06/07/2001
Diritto di: (deriva dall'atto 2)

➤ 1. sede in **ADRIA (RO)**
3. Atto del 06/07/2001 Pubblico ufficiale DALL ARMI GIOVANNI BATTIS Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 110564 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 5027.1/2001 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 28/01/2002

📅 dal 06/07/2001 al 03/09/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **ADRIA (A059)(RO)** Sez. Urb. **AD Foglio 44 Particella 108 Sub. 2**

4. DIVISIONE del 03/09/2002 Pratica n. 88580 in atti dal 03/09/2002 DIVISIONE (n. 3387.1/2002)

- 1.
sede in ADRIA (RO)
📅 dal 03/09/2002 al 11/07/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ADRIA (A059)(RO) Sez. Urb. AD Foglio 44
Particella 108 Sub. 5

- 1.
sede in ADRIA (RO)
📅 dal 11/07/2003 al 23/10/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. VARIAZIONE del 11/07/2003 Pratica n. 79953 in atti dal 11/07/2003 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 8092.1/2003)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ADRIA (A059)(RO) Sez. Urb. AD Foglio 44
Particella 108 Sub. 7

- 1.
sede in ADRIA (RO)
📅 dal 23/10/2003 al 16/12/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. DIVISIONE del 23/10/2003 Pratica n. 115893 in atti dal 23/10/2003 DIVISIONE (n. 12644.1/2003)

- 1.
sede in PORDENONE (PN)
📅 dal 16/12/2003 al 09/12/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

7. Atto del 16/12/2003 Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 95293 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7546.1/2003 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 22/12/2003

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ADRIA (A059)(RO) Sez. Urb. AD Foglio 44 Particella 1041

- 1.
sede in PORDENONE (PN)
📅 dal 09/12/2005 al 23/12/2015
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 8)

8. Atto del 16/12/2003 Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 95293 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7546.1/2003 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 22/12/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

ADRIA (A059) (RO)
Sez. Urb. AD Foglio 44 Particella 108 Subalterno 7

- 1. BIOITALIA S.P.A. (CF 01984220366)
sede in ADRIA (RO)
📅 dal 23/12/2015 al 30/12/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 9)

9. Atto del 23/12/2015 Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 121737 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6841.1/2015 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 30/12/2015

- 1. BIOITALIA S.P.A. (CF 01984220366)
sede in ROMA (RM)
📅 dal 30/12/2019 al 29/01/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 30/12/2019 Pubblico ufficiale COCITO GIANNENRICO Repertorio n. 10670 Sede T5D Registrazione Volume 1T n. 47 registrato in data 10/01/2020 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 14.1/2020 - Pratica n. RO0000913 in atti dal 10/01/2020

- 1. BIOITALIA SAS DI GIULIANO ALTOE' & C. (CF 01984220366)
sede in ROMA (RM)
📅 dal 29/01/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 11)

11. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 29/01/2024 Pubblico ufficiale COCITO GIANNENRICO Repertorio n. 19118 Sede T5D Registrazione Volume 1T n. 489 registrato in data 12/02/2024 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 106.1/2024 - Pratica n. RO0011430 in atti dal 22/02/2024

Visura telematica

Legenda

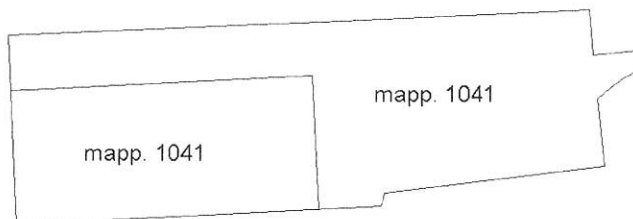
- a) F/3: Unita' in corso di costruzione*
- b) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Berganton Mauro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Rovigo	N. 1045

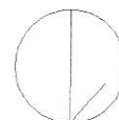
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo

Comune di Adria	Protocollo n. RO0097589 del 09/12/2005
Sezione: AD Foglio: 44 Particella: 1041	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 13/03/2026 - n. T361840 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2026

Data: 24/02/2026 Ora: 17.01.54

Segue

Visura n.: T357303

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ADRIA (Codice:A059A)	
	Sezione ADRIA (Provincia di ROVIGO)	
Catasto Terreni	Foglio: 44 Particella: 1041	

Area di enti urbani e promiscui dal 24/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario	
1	44	1041		-	ENTE URBANO	05 01				FRAZIONAMENTO del 24/10/2005 Pratica n. R00084805 in atti dal 24/10/2005 (n. 84805.1/2005)
Notifica										
Partita										
1										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:1022 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:108 ; Foglio:44 Particella:1042 ; Foglio:44 Particella:1043 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A059 - SezUrb AD - Foglio 44 - Particella 1041/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario	
1	44	108		-	ENTE URBANO	44 98				Tipo Mappale del 29/07/2003 Pratica n. 79311 in atti dal 29/07/2003 (n. 1909.1/2003)
Notifica										
Partita										
1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	108		-	ENTE URBANO	44 98				Variazione del 29/07/2003 Pratica n. 79311 in atti dal 29/07/2003 (n. 1909.1/2003)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		di stadio: comprende le particelle:662,115,1023,1024,1025,1026,100,110,90,316,1027,1028,975,976								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:90 ; Foglio:44 Particella:100 ; Foglio:44 Particella:108 Subalterno:1 ; Foglio:44 Particella:108 Subalterno:2 ; Foglio:44 Particella:108 Subalterno:3 ; Foglio:44 Particella:110 ; Foglio:44 Particella:115 ;
 Foglio:44 Particella:316 ; Foglio:44 Particella:662 ; Foglio:44 Particella:975 ; Foglio:44 Particella:976 ; Foglio:44 Particella:1023 ; Foglio:44 Particella:1024 ; Foglio:44 Particella:1025 ; Foglio:44 Particella:1026 ; Foglio:44 Particella:1027 ;
 Foglio:44 Particella:1028 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	108		-	FA DIV SUB	02 10				Impianto meccanografico del 23/05/1977
Notifica				Partita		3				

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2026

Dati della richiesta	Comune di ADRIA (Codice:A059A)
Catasto Terreni	Sezione ADRIA (Provincia di ROVIGO) Foglio: 44 Particella: 1042

INTESTATO

I	BIOTTALIA SAS DI GIULIANO ALTOE' & C. sede in ROMA (RM)
	01984220366* (1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 24/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Dominicale	Agrario	Derivanti DA	
1	44	1042		-	ORTO	1	02 57	A1:A18	Euro 4,37	Euro 2,65	FRAZIONAMENTO del 24/10/2005 Pratica n. R00084805 in atti dal 24/10/2005 (n. 84805.1/2005)
Nota: Partita											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:1022 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:108 ; Foglio:44 Particella:1041 ; Foglio:44 Particella:1043 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/01/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	BIOTTALIA SAS DI GIULIANO ALTOE' & C. sede in ROMA (RM)	01984220366*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 29/01/2024 Pubblico ufficiale COCITO GIANNENRICO Repertorio n. 19118 Sede TSD Registrazione Volume 17 n. 489 registrato in data 12/02/2024 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 106.1/2024 - Pratica n. RO0011430 in atti dal 22/02/2024			

Situazione degli intestati dal 30/12/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	BIOTTALIA S.P.A. sede in ROMA (RM)	01984220366*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/01/2024

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2026

DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 30/12/2019 Pubblico ufficiale COCITO GIANNENRICO Repertorio n. 10670 Sede T5D Registrazione Volume IT n. 47 registrato in data 10/01/2020 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 14.1/2020 - Pratica n. RO0000913 in atti dal 10/01/2020		
--------------------------	---	--	--

Situazione degli intestati dal 23/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BIOITALIA S.P.A.sede in ADRIA (RO)	01984220366*	(1) Proprietà I/I fino al 30/12/2019
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 23/12/2015 Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 121737 - COMPRARENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6841.1/2015 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 30/12/2015		

Situazione degli intestati dal 24/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà I/I fino al 23/12/2015
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 16/12/2003 Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 95293 - COMPRARENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7546.1/2003 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 22/12/2003		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio Particella Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito				
1	44 1022	ORTO 1	05 13	A1;A18	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale</td> <td>Euro 8,72 L. 16.891</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Agrario</td> <td>Euro 5,30 L. 10.260</td> </tr> </table>	Dominicale	Euro 8,72 L. 16.891	Agrario	Euro 5,30 L. 10.260
Dominicale	Euro 8,72 L. 16.891								
Agrario	Euro 5,30 L. 10.260								
FRAZIONAMENTO del 25/06/2001 Pratica n. 81021 in atti dal 25/06/2001 (n. 2256.1/2001)									
Notifica									
Partita									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:118 ; Foglio:44 Particella:521 ; Foglio:44 Particella:523 ; Foglio:44 Particella:1014 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:1018 ; Foglio:44 Particella:1019 ; Foglio:44 Particella:1020 ; Foglio:44 Particella:1021 ; Foglio:44 Particella:1023 ; Foglio:44 Particella:1024 ; Foglio:44 Particella:1025 ; Foglio:44 Particella:1026 ;
 Foglio:44 Particella:1027 ; Foglio:44 Particella:1028 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà I/I fino al 24/10/2005

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2026

Data: 24/02/2026 Ora: 16:58:51

Segue

Visura n.: T355426

Page: 3

DATI DERIVANTI DA [Atto del 16/12/2003 Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 95293 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7546.1/2003 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 22/12/2003]

Situazione degli intestati dal 06/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà I/I fino al 16/12/2003
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 06/07/2001 Pubblico ufficiale NOT.DALL'ARMI Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 110564 - UR Sede TREVISO (TV) Registrazione n. 5880 registrato in data 26/07/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 236.1/2002 - Pratica n. 00004259 in atti dal 16/01/2002				

Situazione degli intestati dal 25/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				fino al 06/07/2001
DATI DERIVANTI DA				
[RAZIONAMENTO del 23/06/2001 Pratica n. 0704 in atti dal 22/06/2001 (n. 2256.1/2001)]				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/04/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	521		-	ORTO 1	27 30	A18;A1	L. 89.885	L. 54.600	RAZIONAMENTO del 11/04/1979 in atti dal 29/07/1994 (n. 20.2/1979)
Notifica [Partita 2377]										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:890 ;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/01/1966 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	44	521		-	ORTO 1	27 66	A18;A1	L. 91.071	L. 55.320	
Notifica [Partita 2377]										
RAZIONAMENTO del 24/01/1966 in atti dal 29/07/1994 (n. 2.1/1966)										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:44 Particella:984 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	44	521		-	ORTO I	29 06	A18;A1	L. 95,680	L. 58,120	
Notifica Partita 2377										
Impianto meccanografico del 23/05/1977										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____		_____	_____
DATI DERIVANTI DA _____ Impianto meccanografico del 23/05/1977				
_____			_____	_____ fino al 25/06/2001

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

N=57800

E=24000



Allegato 3-
Visure ipotecarie



Nota di trascrizione

Registro generale n. 11648
Registro particolare n. 8581
Presentazione n. 4 del 30/12/2025

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 10108
Protocollo di richiesta RO 48450/1 del 2025
Prenotazione a debito art. n. 12

Il Conservatore
Conservatore ROSSIN PAOLO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	971
Data	29/10/2025	Codice fiscale	802 553 70589
Autorità emittente	TRIBUNALE DI ROMA		
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (D.LGS. 14/2019)
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE
CONSERVATORIA DEI RR.II.

Indirizzo VIA FRACCON 17 45100 ROVIGO

Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE
	Denominazione o ragione sociale	MASSA DEI CREDITORI BIOITALIA S.A.S. DI GIULIANO ALTOE' & C.
	Sede	

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11648
Registro particolare n. 8581
Presentazione n. 4 del 30/12/2025

Pag. 2 - Fine

Codice fiscale -
Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale BIOITALIA S.A.S. DI GIULIANO ALTOE' & C.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 01984220366
Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

n. T1 121602 del 21/01/2026
Inizio ispezione 21/01/2026 17:12:41
Richiedente LTAMRA per conto di 01984220366 Tassa versata € 0,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8705
Registro particolare n. 1155 Presentazione n. 1 del 23/10/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	675/2022
Data	17/08/2022	Codice fiscale	800 043 10290
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI ROVIGO		
Sede	ROVIGO (RO)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 431.241,48	Tasso interesse annuo	5%
Interessi	-	Spese	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	-
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 75.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. RODOLFO LORENZONI
Indirizzo VIA GARIBALDI 6 - LENDINARA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A059 - ADRIA (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana AD Foglio 44 Particella 1041 Subalterno -
Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza -

Immobile n. 2
Comune A059 A - ADRIA (RO) ADRIA
Catasto TERRENI
Foglio 44 Particella 1042 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 75 centiare

**Ispezione telematica esente al titolare
dei diritti reali**

Richiedente LTAMRA per conto di 01984220366

n. T1 121602 del 21/01/2026
Inizio ispezione 21/01/2026 17:12:41
Tassa versata € 0,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8705
Registro particolare n. 1155 Presentazione n. 1 del 23/10/2023

Immobile n. 3

Comune	A059 A - ADRIA (RO) ADRIA		
Catasto	TERRENI		
Foglio	44 Particella	1041	Subalterno -
Natura	EU - ENTE URBANO		Consistenza 5 are 10 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale - Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale BIOITALIA SPA
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 01984220366
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

