

Ing. Michela Sacchetto

Tribunale di Milano
Fallimento 247/2024

GIUDICE DELEGATO - [REDACTED]

CURATORE - [REDACTED]

AGGIORNAMENTO
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DI UN COMPLESSO RURALE DENOMINATO
“CORTE RETINELLA” O “CORTE PAPADOPOLI”
SITO NEL COMUNE DI LOREO (RO)

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

In data 08.07.2024 il G.D. Dott. ██████████ ha autorizzato la nomina della sottoscritta Ing. Michela SACCHETTO, ██████████ ██████████, quale perito stimatore degli immobili ubicati in Comune di Loreo (RO) località Retinella, via Canalbianco n. 178- 5 intestati alla ditta ██████████ ██████████.

In data 28.01.2025, sulla base delle informazioni assunte presso il Catasto di Rovigo, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreo (RO) e la relazione notarile redatta dal Notaio ██████████ di Carugate il 19.09.2024, la scrivente ha trasmesso il proprio rapporto di valutazione.

Successivamente, considerato il pessimo stato di conservazione dei fabbricati, in data 02.03.2025, il G.D. Dott. ██████████ ha autorizzato la variazione catastale dei beni in unità collabenti, pertanto, a seguito del mutamento della categoria catastale, la scrivente provvede a presentare l'aggiornamento del rapporto di valutazione.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Trattasi di un complesso rurale (ed abitativo) in precarie condizioni statiche sito nel Comune di Loreo, località Retinella, via Canalbianco n. 178-5.

Il complesso si sviluppa su una superficie catastale complessiva di mq 31.227 su cui insistono diversi fabbricati fatiscenti tra cui un edificio religioso sconsacrato.



Estratto immagine Google Maps



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Si informa che il complesso immobiliare è stato suddiviso nei corpi A- B- C -D- E- F- G, per agevolare l'individuazione del corpo descritto viene riportato l'estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso l'intero lotto e in verde il corpo in esame.

Corpo A: fabbricato principale

Descrizione: trattasi di fabbricato principale sviluppato su tre piani fuori terra di forma rettangolare adibito ad abitazione, magazzino e laboratorio per arte e mestieri. Tale fabbricato presenta un allungamento perpendicolare verso sud sviluppato su due piani fuori terra a destinazione abitativa. Inoltre è presente un fabbricato distaccato posto ad est ad uso stalla. Gli immobili risultano fatiscenti con parte della copertura collassata. Il tutto si sviluppa su una superficie di circa 3.100 mq e volume di circa 23.200 mc.



Estratto di mappa catastale corpo A (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: ██████████ proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. foglio 44, particella 11, subalterno 27, piano T-1-2, via Canalbianco n. 5, categoria F/2.

Derivante da:

- fusione del 26/05/2025 pratica n. RO0028816 in atti dal 27/05/2025 fusione (n. 28816.1/2025)

Note: deriva dalla soppressione degli immobili censiti al foglio 44, particella 11, subalterni 6, 10, 11§14, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: area di enti urbani e promiscui

2. foglio 44, particella 11, qualità ente urbano, superficie 18149 mq

Derivante da:

- Tipo Mappale del 24/09/2012 Pratica n. RO0119729 in atti dal 24/09/2012 presentato il 21/09/2012 (n. 119729.2/2012),
- frazionamento del 24/09/2012 Pratica n. RO0119729 in atti dal 24/09/2012 presentato il 21/09/2012 (n. 119729.1/2012),
- frazionamento del 19/12/2008 Pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 17/05/2006 Pratica n. RO0036448 in atti dal 17/05/2006 (n. 36448.1/2006),
- Tipo Mappale del 23/12/1991 in atti dal 21/10/1994 TM 58853/91 (n. 1826.1/1994),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

Confini per il corpo A: nord via Canalbianco; est particelle 155, 111, 102, 118, 117; sud particelle 98, 97; ovest particelle 127, 204.

Corpo B: edificio religioso

Descrizione: trattasi di edificio religioso ora sconsacrato, fatiscente con copertura collassata avente superficie di circa 400 mq e volume di circa 4.480 mc.

Sull'immobile risulta trascritto in data 07.11.2006 ai nn. RG 8211 RP 4476 atto di interesse storico ai sensi del Dlgs 42/2004 denominato "Ex Chiesa Retinella" del 05.07.2006 rep. n. 9463 a favore della Soprintendenza Regionale BAC del Veneto.



Estratto di mappa catastale corpo B (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: ██████████ **proprietà per 1/1**

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

3. foglio 44, particella 204, piano T, via Retinella snc, categoria F/2.

Derivante da:

- variazione della destinazione del 19/06/2025 pratica n. RO0034015 in atti dal 20/06/2025 variazione della destinazione da E7 a F2 (n. 34015.1/2025) variazione del 04/10/2012 pratica n. RO0125565 in atti dal 04/10/2012 modifica area esclusiva (n. 8619.1/2012).

Note: deriva dalla soppressione degli immobili censiti al foglio 44, particella A.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: area di enti urbani e promiscui

4. foglio 44, particella 204, qualità ente urbano, superficie 1133 mq

Derivante da:

- variazione d'ufficio del 10/06/2025 pratica n. RO0032098 in atti dal 10/06/2025 verifica d'ufficio (n. 32098.1/2025);
- Tipo Mappale del 24/09/2012 pratica n. RO0119729 in atti dal 24/09/2012 presentato il 21/09/2012 (n. 119729.1/2012),
- frazionamento del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- Tipo Mappale del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

Confini per il corpo B: nord via Canalbianco; est particella 11; sud particelle 164, 127, 163; ovest particelle 127, 165.

Corpo C: fabbricato posto ad ovest

Descrizione: trattasi di fabbricato posto ad ovest rispetto al fabbricato principale sviluppato su due piani fuori terra di forma irregolare adibito ad abitazione e magazzino. Gli immobili risultano fatiscenti con parte della copertura collassata. Il tutto si sviluppa su una superficie di circa 600 mq e volume di circa 4.800 mc.



Estratto di mappa catastale corpo C (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

5. foglio 44, particella 127, subalterno 63, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria F/2.

Derivante da:

- fusione del 26/05/2025 Pratica n. RO0028817 in atti dal 27/05/2025 fusione (n. 28817.1/2025).

Note: deriva dalla soppressione degli immobili censiti al foglio 44, particella 127, subalterni 9, 10, 11, 12, 14, 62.

6. foglio 44, particella 149, piano T, via Canalbianco, categoria F/1, consistenza 103 mq.

Derivante da:

- unità afferenti edificate su aree di corte del 05/09/2011 pratica n. RO0114566 in atti dal 05/09/2011 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1096.1/2011).

7. foglio 44, particella 151, piano T, via Canalbianco, categoria F/1, consistenza 63 mq.

Derivante da:

- unità afferenti edificate su aree di corte del 05/09/2011 pratica n. RO0114568 in atti dal 05/09/2011 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1098.1/2011).

8. foglio 44, particella 152, piano T, via Canalbianco, categoria F/1, consistenza 141 mq.

Derivante da:

- unità afferenti edificate su aree di corte del 05/09/2011 pratica n. RO0114569 in atti dal 05/09/2011 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1099.1/2011).

9. foglio 44, particella 154, piano T, via Canalbianco, categoria F/1, consistenza 116 mq.

Derivante da:

- unità afferenti edificate su aree di corte del 05/09/2011 pratica n. RO0114571 in atti dal 05/09/2011 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1101.1/2011).

10. foglio 44, particella 163, piano T, via Canalbianco, categoria F/1, consistenza 9 mq.

Derivante da:

- variazione del 03/10/2012 pratica n. RO0124533 in atti dal 03/10/2012 divisione (n. 8531.1/2012),
- unità afferenti edificate su aree di corte del 05/09/2011 pratica n. RO0114570 in atti dal 05/09/2011 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1100.1/2011).

11. foglio 44, particella 164, piano T, via Canalbianco, categoria F/1, consistenza 18 mq.

Derivante da:

- altre del 03/10/2012 pratica n. RO0124535 in atti dal 03/10/2012 divisione area urbana (n. 2001.1/2012).

12. foglio 44, particella 165, piano T, via Canalbianco, categoria F/1, consistenza 89 mq.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 04/10/2012 pratica n. RO0126510 in atti dal 04/10/2012 variazione di toponomastica (n. 8703.1/2012)
- variazione del 03/10/2012 pratica n. RO0124534 in atti dal 03/10/2012 divisione (n. 8530.1/2012)
- unità afferenti edificate su aree di corte del 05/09/2011 pratica n. RO0114567 in atti dal 05/09/2011 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1097.1/2011).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: area di enti urbani e promiscui

13. foglio 44, particella 127, qualità ente urbano, superficie 3307 mq

Derivante da:

- frazionamento del 24/09/2012 pratica n. RO0119729 in atti dal 24/09/2012 presentato il 21/09/2012 (n. 119729.1/2012),
- frazionamento del 01/09/2011 pratica n. RO0114091 in atti dal 01/09/2011 presentato il 01/09/2011 (n. 114091.1/2011),

- Tipo Mappale del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

14. foglio 44, particella 149, qualità ente urbano, superficie 103 mq

Derivante da:

- frazionamento del 01/09/2011 pratica n. RO0114091 in atti dal 01/09/2011 presentato il 01/09/2011 (n. 114091.1/2011),
- Tipo Mappale del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

15. foglio 44, particella 151, qualità ente urbano, superficie 63 mq

Derivante da:

- frazionamento del 01/09/2011 pratica n. RO0114091 in atti dal 01/09/2011 presentato il 01/09/2011 (n. 114091.1/2011),
- Tipo Mappale del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),

- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

16. foglio 44, particella 152, qualità ente urbano, superficie 141 mq

Derivante da:

- frazionamento del 01/09/2011 pratica n. RO0114091 in atti dal 01/09/2011 presentato il 01/09/2011 (n. 114091.1/2011),
- Tipo Mappale del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

17. foglio 44, particella 154, qualità ente urbano, superficie 116 mq

Derivante da:

- frazionamento del 01/09/2011 pratica n. RO0114091 in atti dal 01/09/2011 presentato il 01/09/2011 (n. 114091.1/2011),
- Tipo Mappale del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

18. foglio 44, particella 163, qualità ente urbano, superficie 9 mq

Derivante da:

- frazionamento del 24/09/2012 pratica n. RO0119729 in atti dal 24/09/2012 presentato il 21/09/2012 (n. 119729.1/2012),
- frazionamento del 01/09/2011 pratica n. RO0114091 in atti dal 01/09/2011 presentato il 01/09/2011 (n. 114091.1/2011),
- Tipo Mappale del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

19. foglio 44, particella 164, qualità ente urbano, superficie 18 mq

Derivante da:

- frazionamento del 24/09/2012 pratica n. RO0119729 in atti dal 24/09/2012 presentato il 21/09/2012 (n. 119729.1/2012),
- frazionamento del 01/09/2011 pratica n. RO0114091 in atti dal 01/09/2011 presentato il 01/09/2011 (n. 114091.1/2011),
- Tipo Mappale del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

20. foglio 44, particella 165, qualità ente urbano, superficie 89 mq

Derivante da:

- frazionamento del 24/09/2012 pratica n. RO0119729 in atti dal 24/09/2012 presentato il 21/09/2012 (n. 119729.1/2012),
- frazionamento del 01/09/2011 pratica n. RO0114091 in atti dal 01/09/2011 presentato il 01/09/2011 (n. 114091.1/2011),
- Tipo Mappale del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

Confini per il corpo C: nord via Canalbianco; est particelle 204, 11; sud particella 97; ovest particelle 142, 141, 134.

Corpo D: piccolo fabbricato posto sul confine ovest

Descrizione: trattasi di piccolo fabbricato posto sul confine ovest rispetto al fabbricato principale sviluppato su due piani fuori terra di forma rettangolare adibito ad abitazione. Gli immobili risultano fatiscenti con parte della copertura collassata. Il tutto si sviluppa su una superficie di circa 70 mq e volume di circa 365 mc.



Estratto di mappa catastale corpo D (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

21. foglio 44, particella 134, subalterno 4, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria F/2.

Derivante da:

- fusione del 26/05/2025 Pratica n. RO0028818 in atti dal 27/05/2025 fusione (n. 28818.1/2025).

Note: deriva dalla soppressione degli immobili censiti al foglio 44, particella 134, subalterni 1, 2, 3.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: area di enti urbani e promiscui

22. foglio 44, particella 134, qualità ente urbano, superficie 587 mq

Derivante da:

- frazionamento del 09/05/2011 pratica n. RO0072633 in atti dal 09/05/2011 presentato il 06/05/2011 (n. 72633.1/2011),
- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.2/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- Tipo Mappale del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

Confini per il corpo D: nord via Canalbianco; est particella 127; sud particella 141; ovest particelle 108, 106, 104.

Corpo E: tettoia

Descrizione: trattasi di tettoia aperta su tutti i lati posta sul confine sud-ovest rispetto al fabbricato principale adibita a ricovero attrezzi. Il tutto si sviluppa su una superficie di circa 110 mq e volume di circa 680 mc.



Estratto di mappa catastale corpo E (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

23. foglio 44, particella 141, subalterno 1, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria F/2.

Derivante da:

- variazione della destinazione del 26/05/2025 Pratica n. RO0028819 in atti dal 27/05/2025 variazione della destinazione da C7 a F2 (n. 28819.1/2025).

Note: deriva dalla soppressione degli immobili censiti al foglio 44, particella 141.

24. foglio 44, particella 142, subalterno 1, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria F/2.

Derivante da:

- variazione della destinazione del 26/05/2025 Pratica n. RO0028820 in atti dal 27/05/2025 variazione della destinazione da C7 a F2 (n. 28820.1/2025).

Note: deriva dalla soppressione degli immobili censiti al foglio 44, particella 142.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: area di enti urbani e promiscui

25. foglio 44, particella 141, qualità ente urbano, superficie 325 mq

Derivante da:

- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.2/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- Tipo Mappale del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),

- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

26. foglio 44, particella 142, qualità ente urbano, superficie 456 mq

Derivante da:

- Tipo Mappale del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.2/2009),
- frazionamento del 10/12/2009 pratica n. RO0160800 in atti dal 10/12/2009 presentato il 09/12/2009 (n. 160800.1/2009),
- Tipo Mappale del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 07/04/2009 pratica n. RO0045877 in atti dal 07/04/2009 (n. 45877.1/2009),
- frazionamento del 19/12/2008 pratica n. RO0180459 in atti dal 19/12/2008 (n. 180459.1/2008),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.2/2007),
- Tipo Mappale del 04/04/2007 pratica n. RO0062271 in atti dal 04/04/2007 (n. 62271.1/2007),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

Confini per il corpo E: nord particelle 134, 127; est particella 127; sud particella 97; ovest particella 108.

Corpo F: terreni

Descrizione: trattasi di terreni posti a sud rispetto al fabbricato principale aventi superficie catastale di 6504 mq.



Estratto di mappa catastale corpo F (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: ██████████ proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Terreni, Comune di Loreo (RO)

27. foglio 44, particella 98, qualità seminativo, classe 2, superficie 731 mq, reddito dominicale € 6,76, reddito agrario € 4,15.

Derivante da:

- frazionamento del 28/06/1996 in atti dal 28/06/1996 (n. 2477.1/1996),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

28. foglio 44, particella 117, qualità seminativo, classe 2, superficie 5773 mq, reddito dominicale € 53,40, reddito agrario € 32,00.

Derivante da:

- frazionamento del 05/07/2001 pratica n. 82383 in atti dal 05/07/2001 (n. 2338.1/2001),
- frazionamento del 28/06/1996 in atti dal 28/06/1996 (n. 2477.2/1996),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

Confini per il corpo E: nord particella 11; est particelle 118, 125; ovest particelle 97, 127, A.

Corpo G: stradello

Descrizione: trattasi di porzione di stradello staccato dal complesso posto ad est e gravato da servitù di passaggio avente superficie catastale di 227 mq.



Estratto di mappa catastale corpo G (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: ██████████ proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Terreni, Comune di Loreo (RO)

29. foglio 44, particella 110, qualità area rurale, superficie 117 mq.

Derivante da:

- variazione d'ufficio del 10/11/2009 pratica n. RO0146123 in atti dal 10/11/2009 (n. 3525.1/2009),
- frazionamento del 05/07/2001 pratica n. 82383 in atti dal 05/07/2001 (n. 2338.1/2001),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

30. foglio 44, particella 112, qualità seminativo, classe 2, superficie 68 mq, reddito dominicale € 0,63, reddito agrario € 0,39.

Derivante da:

- frazionamento del 05/07/2001 pratica n. 82383 in atti dal 05/07/2001 (n. 2338.1/2001),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

31. foglio 44, particella 113, qualità area rurale, superficie 42 mq.

Derivante da:

- variazione d'ufficio del 03/05/2011 pratica n. RO0070139 in atti dal 03/05/2011 (n. 738.1/2011)
- frazionamento del 05/07/2001 pratica n. 82383 in atti dal 05/07/2001 (n. 2338.1/2001),
- Impianto meccanografico del 23/05/1977.

Confini per il corpo G: nord via Canalbianco; est particella 124; ovest particelle 63, 111, 155.

2. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

CORPO A- CORPO C- CORPO D- CORPO E

Proprietario da ante ventennio al 13/01/1999

██
██

In forza di atto di compravendita del 16/12/1996 rep. n. 61489 a rogito del Notaio ████████ di Adria (RO).

Proprietario dal 13/01/1999 al 26/01/1999

██

In forza di atto di compravendita del 13/01/1999 rep. n. 64519/29004 a rogito del Notaio ████████ di Adria (RO) trascritto a Chioggia in data 27/01/1999 ai nn. RG 476 RP 306. Alla presente nota di trascrizione segue rettifica presentata a Chioggia in data 13/10/1999 ai nn. RG 6255 RP 3900 in quanto l'unità negoziale n.13 era stata erroneamente indicata con f.44 m.n.14 anziché f.44 m.n.11§14.

Proprietario dal 26/01/1999 al 22/03/1999

██

In forza modifica di denominazione sociale con Verbale di Assemblea Straordinaria in data 26/01/1999 rep. n. 253909 a rogito Notaio ██████████ di Padova (PD).

Proprietario dal 22/03/1999 ad oggi

██

In forza di modifica di denominazione sociale in data 22/03/1999 rep. n. 255309 a rogito Notaio ██████████ di Padova (PD).

CORPO B

Proprietario da ante ventennio al 28/12/2006

██

Proprietario dal 28/12/2006 ad oggi

██

In forza di atto di compravendita del 28/12/2006 rep. n. 38389/15128 a rogito del Notaio ████████ di Adria (RO) trascritto a Chioggia in data 08/01/2007 ai nn. RG 127 RP 79.

Note: risulta presentata a Chioggia annotazione di cancellazione condizione sospensiva in data 03/04/2007 ai nn RG 2346 RP 529.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Altre limitazioni d'uso:

CORPO B

Si precisa che nell'atto di compravendita del 28/12/2006 rep. n. 38389/15128 a rogito del Notaio █████ di Adria (RO) è riportato che:

- > “il Vescovo di Chioggia in data 20 ottobre 2006 con Decreto n.143/2006 ha dichiarato, ai sensi del ca.1212 del C.D.C., che la Chiesa di Retinella ha perduto la sua dedizione.”*
- > l'immobile “è stato dichiarato, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto in data 5 luglio 2006 n. 9463 di Rep. trascritto a Chioggia in data 7 novembre 2006 ai n.ri 8211/4476, bene di notevole interesse storico artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, rimanendo quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute in detto Decreto Legislativo”. In relazione a tale vincolo è riservato allo Stato, alla Regione, alla Provincia e al Comune il diritto di prelazione (articoli 59, 60, 61 e 62 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42).*

Pertanto, l'atto di trasferimento al futuro acquirente sarà sottoposto alla condizione sospensiva al fine dell'esercizio nei termini di legge del diritto di prelazione spettante agli enti pubblici e per essi al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di competenza.

- > qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto “ai sensi dell'art.21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 e che dovranno essere autorizzati i cambi di destinazione d'uso, anche parziali”.*

CORPO G

Si informa che nel quadro D della nota di trascrizione del 19/09/2008 nn. RG 5691 RP 3376, dell'atto di compravendita del 10/09/2008 rep. n. 40658/17000 a rogito del Notaio █████ di Adria (RO), è riportato che “ *i mappali compravenduti vengono gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio per tutta la loro superficie a favore dei mappali 125, 126, 121, 122, 120, 123 e 124 del foglio 44 del Comune di Loreo*”.

3.2 **Trascrizioni ed iscrizioni:**

Con verifica del 20/01/2025 presso la Conservatoria di Chioggia, risultano le seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria iscritta a Chioggia in data 20/01/2015 ai nn. RG 271 RP 29** derivante da concessione a garanzia di apertura credito in data 23/12/2014 rep. n. 27764/13529 a rogito Notaio Speranza di Padova (PD) contro "██████████" a favore di "██████████".

Note: grava sui corpi B- C- D- E.

2. **Ipoteca giudiziale iscritta a Chioggia in data 01/03/2019 ai nn. RG 1137 RP 176** derivante da decreto ingiuntivo del 16/04/2018 rep. n. 2892/2018 a rogito Tribunale di Padova contro "██████████" a favore di "██████████".

Note: grava sui corpi A- F- G.

3. **Ipoteca giudiziale iscritta a Chioggia in data 24/02/2020 ai nn. RG 903 RP 125** derivante da decreto ingiuntivo del 16/04/2018 rep. n. 2892/2018 a rogito Tribunale di Padova contro "██████████" a favore di "██████████".

Note: grava sui corpi A- F- G.

4. **Ipoteca giudiziale iscritta a Chioggia in data 24/02/2020 ai nn. RG 904 RP 126** derivante da decreto ingiuntivo del 16/04/2018 rep. n. 2892/2018 a rogito Tribunale di Padova contro "██████████" a favore di "██████████".

Note: grava su tutti i corpi.

5. **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Chioggia in data 10/06/2024 ai nn. RG 3364 RP 2539** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano del 15/05/2024 rep. n. 321 contro "██████████" a favore della "██████████".

Note: grava su tutti i corpi.

3.3 Altre trascrizioni che resteranno a carico dei beni

- a) **Convenzione edilizia trascritta a Chioggia in data 23/09/2008 ai nn. RG 5727 RP 3395** derivante da convenzione edilizia in data 15/09/2008 rep. n. 40683/17024 a rogito Notaio [REDACTED] di Adria (RO) contro "[REDACTED]" a favore [REDACTED]

Note: risulta presentata a Chioggia annotazione di revocazione in data 25/10/2011 ai nn. RG 5937 RP 930, nel quadro D è precisato che *“con il presente atto le parti dichiarano di revocare, come in effetti revocano, la convenzione sottoscritta il 15 settembre 2008 con atto n.40683, ..., per la quale non è stato dato corso al ritiro del permesso di costruire richiesto con istanza prot.1060 del 22 febbraio 2007, intendendosi altresì decaduti tutti gli obblighi derivanti dalla stessa.”*

- b) **Costituzione di vincolo trascritta a Chioggia in data 12/02/2009 ai nn. RG 784 RP 497** derivante da costituzione di vincolo in data 02/02/2009 rep. n. 41211/17478 a rogito Notaio [REDACTED] di Adria (RO) contro "[REDACTED]" a favore [REDACTED]

- c) **Convenzione edilizia trascritta a Chioggia in data 25/10/2011 ai nn. RG 5938 RP 3909** derivante da convenzione edilizia in data 13/10/2011 rep. n. 44086/19872 a rogito Notaio Penzo di Adria (RO) contro "[REDACTED]" a favore [REDACTED]

4. PRATICHE EDILIZIE

In data 12/12/2024 il Responsabile del II Settore "Servizi Tecnici – Urbanistica" del Comune di Loreo ha rilasciato alla sottoscritta Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente valutazione.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Loreo è emerso che la proprietà aveva presentato diverse pratiche edilizie per il recupero del complesso, tuttavia risulta una sola pratica autorizzata:

DIA n. 466/2004

Oggetto: realizzazione di una piazzola di sosta lungo la strada arginale comunale via Canbianco.

Presentata in data 17/05/2004 prot. n. 2732.

Si rileva che nell'atto di compravendita del 13/01/1999 rep. n. 64519/29004 a rogito del Notaio █████ di Adria (RO) è indicato che *"l'opera di costruzione dei fabbricati in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, che per detta costruzione ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stata inoltrata al Signor Sindaco del Comune di Loreo domanda di concessione in sanatoria in data 30 dicembre 1986 n. 5443 di prot. per le opere abusive"*

5. CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA

Il sopralluogo presso gli immobili è stato possibile solo esternamente in quanto trattasi di fabbricati fatiscenti, con parte delle strutture portanti e delle coperture collassate.

A seguito della variazione catastale presentata dalla sottoscritta CTU, gli immobili sono stati dichiarati unità collabenti, pertanto si dichiara la conformità catastale.

6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, Ufficio Tecnico del Comune di Loreo (RO), Google Maps, Certificazione Notarile del Notaio ██████████ di Carugate (MI) del 19/09/2024, Perizia estimativa Arch. ██████████ di Padova.

6. 1 Criterio di stima:

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreo, ad oggi, per il complesso oggetto di valutazione la pianificazione comunale non prevede la possibilità di incremento di volumetria, pertanto gli interventi dovranno riguardare solo la cubatura esistente. Dallo stato di fatto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreo si evince che la cubatura esistente complessiva è di 33.543,98 mc mentre la superficie coperta è di 4.346,75 mq.

In relazione a quanto esposto, il criterio di stima adottato per la valutazione del lotto è quello del valore di trasformazione in genere utilizzato per stimare aree edificabili, fabbricati da restaurare o ristrutturare, fabbricati dismessi, fabbricati non ancora ultimati.

Il valore di trasformazione di un bene, suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa il processo di trasformazione può riguardare anche la demolizione della struttura esistente e la successiva costruzione di un nuovo edificio, pertanto nel caso in esame, il valore di trasformazione (V_t) è espresso dalla formula:

$$V_t = V_m - C_d - C_c$$

dove:

V_m = valore dell'immobile edificato

C_d = costo di demolizione

C_c = costo di costruzione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- o l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- o la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- o la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Per la valutazione si è considerata come tipologia di fabbricati da edificare quella residenziale

basandosi sulle dimensioni massime definite dalla cubatura e superfici esistenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO V_m

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da edificare, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili".

Si è assunto come comune parametro tecnico di confronto il metro quadrato e si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni attribuendo così un valore di mercato del fabbricato edificato (V_m) di €/mq 1.700,00.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLA TRASFORMAZIONE C_c

Per la determinazione del costo di costruzione si è considerata una superficie edificabile di 11.180 mq calcolata sulla base della cubatura esistente di 33.543,98 e considerando un'altezza di interpiano di 3 m ($33543,98 : 3 = 11181,33$ mq). Il costo di costruzione è stato ricavato mediante l'applicativo web "CRESME".

Dall'applicativo deriva un costo di costruzione di €/mq 1.264,86 per complessivi € 14.141.135,28 a tale valore si devono aggiungere:

- gli oneri di urbanizzazione 5% del costo complessivo,
- le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) e altri oneri 10% del costo complessivo,
- il profitto dell'imprenditore 15% del costo complessivo.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI DEMOLIZIONE C_d

Per la determinazione del costo di demolizione si sono assunte informazioni presso una ditta del luogo che opera nel settore delle demolizioni e smaltimento rifiuti, la quale che ha fornito un importo pari ad €/mc 15. Ne deriva un costo di demolizione pari ad € 430.000,00.

Stima valore di mercato

| Superficie residenziale (mq) | Valore Unitario (€/mq) | Valore di mercato (€) |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 11.180,00 | 1.700,00 | 19.006.000,00 |

Stima costo di trasformazione

| Costo trasformazione (€) | Oneri di urbanizzazione (€) | Spese Tecniche e oneri (€) | Profitto dell'imprenditore (€) | Costo della trasformazione (€) |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 14.141.135,28 | 707.056,76 | 1.414.113,53 | 2.121.170,29 | 18.383.475,86 |

Stima del valore di trasformazione

| Valore di mercato (€) | Costo della trasformazione (€) | Costo di demolizione (€) | Valore di trasformazione (€) |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| 19.006.000,00 | 18.383.475,86 | 430.000,00 | 192.524,14 |

Valore complessivo

€ 192.524,14

Valore che si arrotonda ad € 192.000,00

Data 03/07/2025

L'esperto alla stima

Ing. Michela SACCHETTO

(documento firmato digitalmente)

Allegati

- Visure ipotecarie aggiornate al 03/07/2025
- Estratto di mappa, visure catastali aggiornati



Ing. Michela Sacchetto

TRIBUNALE DI MILANO
FALLIMENTO N.° 247/2024

ALLEGATO
ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE AL 03.07.2025

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 03/07/2025 Ora 10:36:38
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T50269 del 03/07/2025

per denominazione
Richiedente [REDACTED]

Dati della richiesta

Denominazione: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

| | | |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Periodo informatizzato dal | 19/02/1998 al | 02/07/2025 |
| Periodo recuperato e validato dal | 02/01/1970 al | 18/02/1998 |

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
3. [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/07/2002 - Registro Particolare 2878 Registro Generale 4436
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 758 del 04/07/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LOREO(RO)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2005 - Registro Particolare 3350 Registro Generale 6255
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23297 del 13/09/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE
Immobili siti in LOREO(RO)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T50269 del 03/07/2025

per denominazione

Richiedente [REDACTED]

-
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/2007 - Registro Particolare 79 Registro Generale 127
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38389/15128 del 28/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LOREO(RO)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 529 del 03/04/2007 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

 4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/09/2008 - Registro Particolare 3376 Registro Generale 5691
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40658/17000 del 10/09/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LOREO(RO)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2008 - Registro Particolare 3395 Registro Generale 5727
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40683/17024 del 15/09/2008
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in LOREO(RO)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 930 del 25/10/2011 (REVOCAZIONE)

 6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2009 - Registro Particolare 497 Registro Generale 784
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41211/17478 del 02/02/2009
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Immobili siti in LOREO(RO)
Nota disponibile in formato elettronico

 7. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2011 - Registro Particolare 3909 Registro Generale 5938
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44086/19872 del 13/10/2011
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in LOREO(RO)
Nota disponibile in formato elettronico

 8. ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/2015 - Registro Particolare 29 Registro Generale 271
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 27764/13529 del 23/12/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in LOREO(RO)
SOGGETTO DEBITORE

Ispezione telematica

Ispezione n. T50269 del 03/07/2025

per denominazione

Richiedente XXXXXXXXXX

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2019 - Registro Particolare 176 Registro Generale 1137
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2892/2018 del 16/04/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in LOREO(RO)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 125 del 24/02/2020
 2. Iscrizione n. 126 del 24/02/2020

10. ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2020 - Registro Particolare 125 Registro Generale 903
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2892/2018 del 16/04/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in LOREO(RO)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 176 del 2019

11. ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2020 - Registro Particolare 126 Registro Generale 904
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2892/2018 del 16/04/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in LOREO(RO)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 176 del 2019

12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare 2539 Registro Generale 3364
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 321 del 15/05/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in LOREO(RO)
Nota disponibile in formato elettronico



Ing. Michela Sacchetto

**TRIBUNALE DI MILANO
FALLIMENTO N.° 247/2024**

**ALLEGATO
CATASTO AGGIORNATO AL 03.07.2025**

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

| Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------|---------------------------|-------------|-------------------------------|--------------|
| Tipo Mappale n. | del | Unita' | a destinazione ordinaria | n. | Unita' in soppressione | n. 15 |
| | | | speciale e particolare | n. 1 | in variazione | n. |
| | | | beni comuni non censibili | n. | in costituzione | n. 1 |
| Causali: fusione | | | | | | |
| Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 23/05/2025 | | | | | | |
| Documenti allegati: | Mod. 1N parte I | n. | Mod. 2N parte I | n. | planimetrie | n. |
| | Mod. 1N parte II | n. | Mod. 2N parte II | n. | pagine elaborato planimetrico | n. 2 |
| Preallineamento | Volture | n. | Variazioni | n. | Accatastamenti | n. |
| | Unita' afferenti con intestati | n. | Unita' afferenti | n. | | |

| Quadro U Unità Immobiliari | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------|-------|------|--------|-----------------|--------------------------|------|--------|-----------------|------------------------------|------|-----|-------|--------------|---------|----------|-------|
| Riferimenti Catastali | | | | | | Utilità Comuni Censibili | | | | Dati di Classamento Proposti | | | | | | | |
| N. | Part. spec. | Oper. | Sez. | Foglio | Particella Sub. | Op. | Sez. | Foglio | Particella Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superf. cat. | Rendita | 1N/2N | Plan. |
| | | | | | | | | | | Piano | | | Scala | Interno | Lotto | Edificio | |
| 1 | | S | | 44 | 11 | 6 | | | | | | | | | | | |
| 2 | | S | | 44 | 11 | 10 | | | | | | | | | | | |
| 3 | | S | | 44 | 11 | 11 | | | | | | | | | | | |
| | | | | 44 | 11 | 14 | | | | | | | | | | | |
| 4 | | S | | 44 | 11 | 12 | | | | | | | | | | | |
| 5 | BCNC | S | | 44 | 11 | 13 | | | | | | | | | | | |
| 6 | | S | | 44 | 11 | 17 | | | | | | | | | | | |
| 7 | | S | | 44 | 11 | 18 | | | | | | | | | | | |
| 8 | | S | | 44 | 11 | 19 | | | | | | | | | | | |
| 9 | | S | | 44 | 11 | 20 | | | | | | | | | | | |
| 10 | | S | | 44 | 11 | 21 | | | | | | | | | | | |
| 11 | | S | | 44 | 11 | 22 | | | | | | | | | | | |
| 12 | | S | | 44 | 11 | 23 | | | | | | | | | | | |
| 13 | | S | | 44 | 11 | 24 | | | | | | | | | | | |
| 14 | BCNC | S | | 44 | 11 | 25 | | | | | | | | | | | |
| 15 | BCNC | S | | 44 | 11 | 26 | | | | | | | | | | | |
| 16 | | C | | 44 | 11 | 27 | | | | | F/2 | | | | | | |
| | via canalbianco | | 5 | | | | | | | | T-1 | 2 | | | | | |

| Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica |
|---|
| accorpamento con cambio di destinazione da a2, a4,c2,c3, c6,c7 a unita' collabente (f2) si allega documentazione fotografica, relazione asseverata delle unita' fatiscanti e l'autocertificazione della mancanza di tutte le utenze. presenta il ctu su incarico del tribunale di rovigio |

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
[REDACTED]
quale soggetto obbligato, residente in [REDACTED]
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: **Ing.** [REDACTED]
[REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

Riservato all'Ufficio

Data _____

Protocollo _____

Verifica eseguita in data

Eseguita la registrazione

Notifica eseguita in data

l'incaricato

l'incaricato

l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

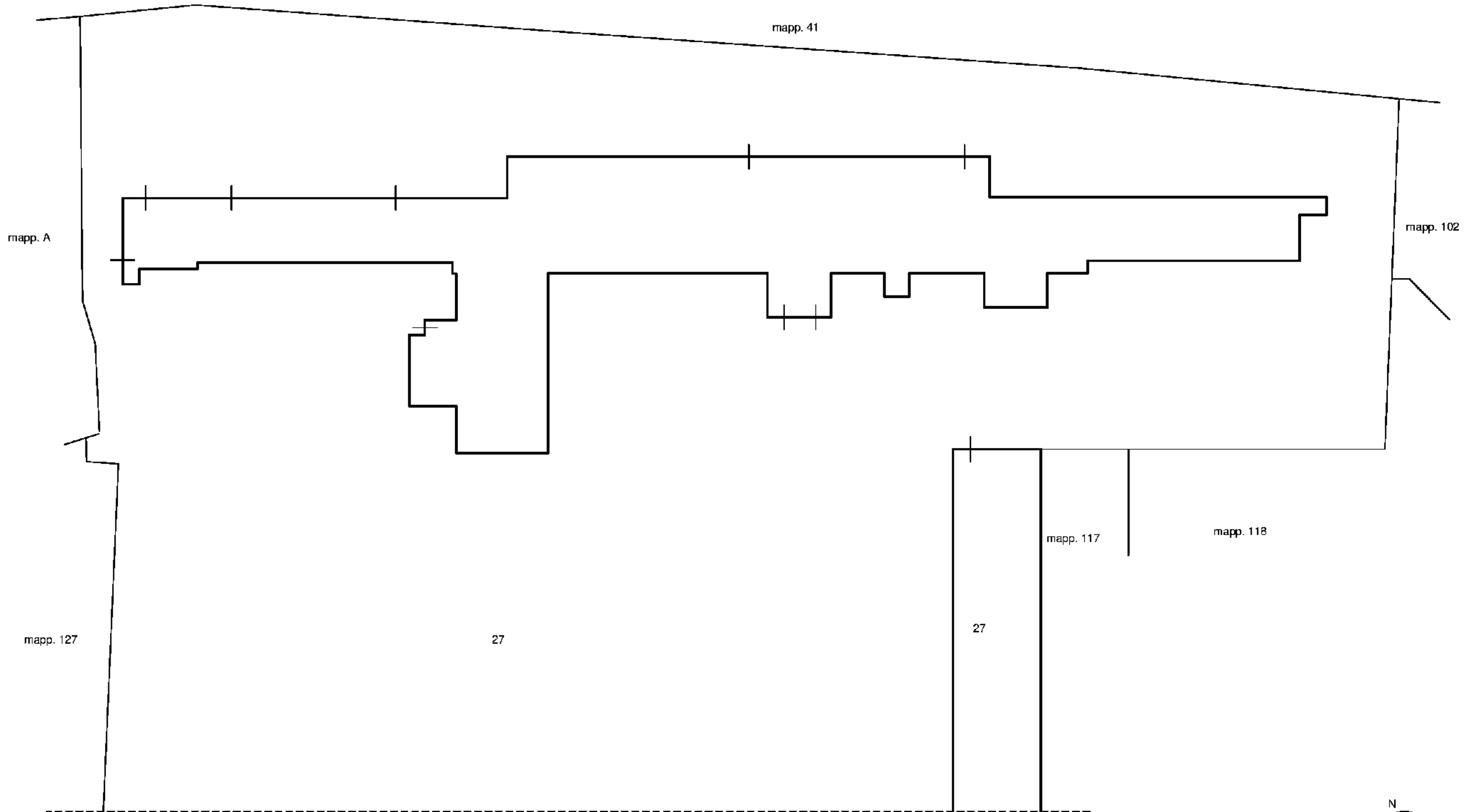
| Comune LOREO | | Sezione | | Foglio 44 | | Particella 11 | | Tipo mappale del: | |
|------------------------|-----------------------|---------|-------|---------------------|------|-------------------------|--------------------------|-------------------|--|
| Sub. | UBICAZIONE via/piazza | n° civ. | Piani | Scala | Int. | Entità di Costruzione | DESCRIZIONE | | |
| 6 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 10 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 11 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 12 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 13 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 17 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 18 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 19 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 20 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 21 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 22 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 23 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 24 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 25 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 26 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 27 | via canalbianco | 5 | T-1-2 | | | | UNITA' COLLABENTI | | |

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO **Ing.** _____

Codice Fiscale: _____ firma e timbro _____

PIANO TERRA



mapp. 127

27

27

mapp. 117

mapp. 118

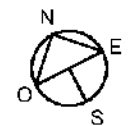
mapp. 102

mapp. 41

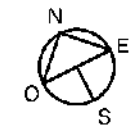
mapp. A

SCHEDA 1 DI 2

continua nella scheda 2



continua dalla scheda 1



PERIZIA TECNICA CON ASSEVERAZIONE DI COLLABENZA

Complesso denominato "Corte Papadopoli" sito in Comune di Loreo, località Retinella

1. PREMESSA

In data 08.07.2024 il G.D. Dott. [REDACTED] autorizzava la nomina della sottoscritta Ing. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quale perito stimatore degli immobili ubicati in Comune di Loreo (RO) località Retinella, via Canalbianco n. 178- 5 intestati alla ditta [REDACTED]

A seguito del sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione si è riscontrato un pessimo stato di conservazione dei fabbricati che versano in significative condizioni di degrado rendendone impossibile l'utilizzo, pertanto a causa delle condizioni di vetustà e fatiscenza, il Giudice ha autorizzato la sottoscritta CTU alla redazione di opportuna pratica catastale al fine di aggiornare la categoria catastale dei beni in F/2 unità collabenti.

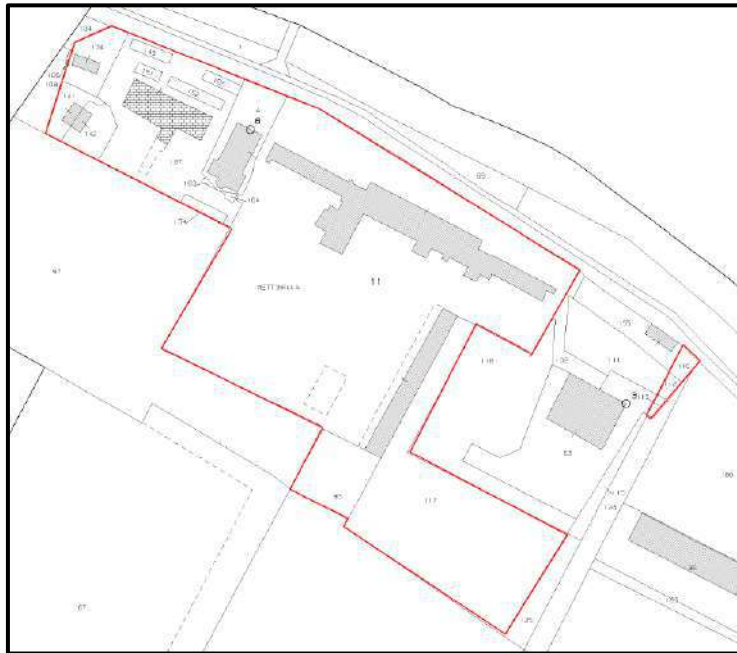
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un complesso rurale (ed abitativo) in precarie condizioni statiche sito nel Comune di Loreo, località Retinella, via Canalbianco n. 178-5.

Il complesso si sviluppa su una superficie catastale complessiva di mq 31.227 su cui insistono diversi fabbricati fatiscenti tra cui un edificio religioso sconsacrato.



Estratto immagine Google Maps



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Si informa che il complesso immobiliare è stato suddiviso nei corpi A- B- C -D- E, per agevolare l'individuazione del corpo descritto viene riportato l'estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso l'intero lotto e in verde il corpo in esame.

Corpo A: fabbricato principale

Descrizione: trattasi di fabbricato principale sviluppato su tre piani fuori terra di forma rettangolare adibito ad abitazione, magazzino e laboratorio per arte e mestieri. Tale fabbricato presenta un allungamento perpendicolare verso sud sviluppato su due piani fuori terra a destinazione abitativa. Inoltre è presente un fabbricato distaccato posto ad est ad uso stalla. Gli immobili sono realizzati in muratura a più piani con ampi porticati ad arco e risultano fatiscenti con parte della copertura collassata. Il tutto si sviluppa su una superficie di circa 3.100 mq e volume di circa 23.200 mc.



Estratto di mappa catastale corpo A (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: [REDACTED] **proprietà per 1/1**

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella 11, subalterno 6**, piano 1, via Canalbianco n. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 201,42.
2. **foglio 44, particella 11, subalterno 10**, piano 1, via Canalbianco n. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 108 mq, rendita € 201,42.
3. **foglio 44, particella 11, subalterno 11§14**, piano t-1-2, via Canalbianco n. 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 19 vani, , rendita € 1.226,59.
4. **foglio 44, particella 11, subalterno 12**, piano T-1, via Canalbianco, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq, escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 201,42.
5. **foglio 44, particella 11, subalterno 17**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 96 mq, superficie catastale totale 112 mq, rendita € 168,57.
6. **foglio 44, particella 11, subalterno 18**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, superficie catastale totale 75 mq, rendita € 110,62.
7. **foglio 44, particella 11, subalterno 19**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 143 mq, rendita € 208,96.
8. **foglio 44, particella 11, subalterno 20**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 303 mq, superficie catastale totale 332 mq, rendita € 625,95.
9. **foglio 44, particella 11, subalterno 21**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 49 mq, superficie catastale totale 54 mq, rendita € 126,53.
10. **foglio 44, particella 11, subalterno 22**, piano T-1-2, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 1107 mq, superficie catastale totale 942 mq, rendita € 1.943,84.
11. **foglio 44, particella 11, subalterno 23**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 797 mq, superficie catastale totale 809 mq, rendita € 2.469,70.
12. **foglio 44, particella 11, subalterno 24**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/7, classe U, consistenza 53 mq, superficie catastale totale 53 mq, rendita € 27,37.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: bene comune non censibile

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

13. **foglio 44, particella 11, subalterno 13**, BCNC (accesso P.1. comune ai subalterni 6 e 10).
14. **foglio 44, particella 11, subalterno 25**, BCNC (portico comune ai subalterni 17, 18, 19, 20, 22).
15. **foglio 44, particella 11, subalterno 26**, BCNC (cortile comune ai subalterni 6, 10, 11§14, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24).

Confini per il corpo A: nord via Canalbianco; est particelle 155, 111, 102, 118, 117; sud particelle 98, 97; ovest particelle 127, A.

3. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario da ante ventennio al 13/01/1999

██
██

In forza di atto di compravendita del 16/12/1996 rep. n. 61489 a rogito del Notaio ██████ di Adria (RO).

Proprietario dal 13/01/1999 al 26/01/1999

██

In forza di atto di compravendita del 13/01/1999 rep. n. 64519/29004 a rogito del Notaio ██████ di Adria (RO) trascritto a Chioggia in data 27/01/1999 ai nn. RG 476 RP 306. Alla presente nota di trascrizione segue rettifica presentata a Chioggia in data 13/10/1999 ai nn. RG 6255 RP 3900 in quanto l'unità negoziale n.13 era stata erroneamente indicata con f.44 m.n.14 anziché f.44 m.n.11§14.

Proprietario dal 26/01/1999 al 22/03/1999

██

In forza modifica di denominazione sociale con Verbale di Assemblea Straordinaria in data 26/01/1999 rep. n. 253909 a rogito Notaio ██████ di Padova (PD).

Proprietario dal 22/03/1999 ad oggi

██

In forza di modifica di denominazione sociale in data 22/03/1999 rep. n. 255309 a rogito Notaio ██████ di Padova (PD).

4. SOPRALLUOGO E RILIEVO DEI FABBRICATI

A seguito del conferimento dell'incarico la sottoscritta si è recata presso gli immobili in oggetto per analizzarne lo stato. Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato

SI DICHIARA CHE

i fabbricati oggetto di verifica risultano in pessime condizioni, con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimenti della copertura in diversi punti. Pertanto gli immobili appaiono totalmente inutilizzabili e in precarie condizioni statiche.

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





6. CONCLUSIONI

Come in relazione esposto

SI ATTESTA LA PERDITA DELLE CARATTERISTICHE DI FUNZIONALITA' E LA POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO SE NON A SEGUITO DI RADICALI INTERVENTI EDILI DI RISTRUTTURAZIONE, E QUINDI, LA COLLABENZA DEGLI IMMOBILI CENSITI AL:

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella 11, subalterno 6**, piano 1, via Canalbianco n. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 201,42
2. **foglio 44, particella 11, subalterno 10**, piano 1, via Canalbianco n. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 108 mq, rendita € 201,42

3. **foglio 44, particella 11, subalterno 11§14**, piano t-1-2, via Canalbianco n. 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 19 vani, , rendita € 1.226,59
4. **foglio 44, particella 11, subalterno 12**, piano T-1, via Canalbianco, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq, escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 201,42
5. **foglio 44, particella 11, subalterno 17**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 96 mq, superficie catastale totale 112 mq, rendita € 168,57
6. **foglio 44, particella 11, subalterno 18**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, superficie catastale totale 75 mq, rendita € 110,62
7. **foglio 44, particella 11, subalterno 19**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 143 mq, rendita € 208,96
8. **foglio 44, particella 11, subalterno 20**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 303 mq, superficie catastale totale 332 mq, rendita € 625,95
9. **foglio 44, particella 11, subalterno 21**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 49 mq, superficie catastale totale 54 mq, rendita € 126,53
10. **foglio 44, particella 11, subalterno 22**, piano T-1-2, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 1107 mq, superficie catastale totale 942 mq, rendita € 1.943,84
11. **foglio 44, particella 11, subalterno 23**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 797 mq, superficie catastale totale 809 mq, rendita € 2.469,70
12. **foglio 44, particella 11, subalterno 24**, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/7, classe U, consistenza 53 mq, superficie catastale totale 53 mq, rendita € 27,37
13. **foglio 44, particella 11, subalterno 13**, BCNC (accesso P.1. comune ai subalterni 6 e 10)
14. **foglio 44, particella 11, subalterno 25**, BCNC (portico comune ai subalterni 17, 18, 19, 20, 22)
15. **foglio 44, particella 11, subalterno 26**, BCNC (cortile comune ai subalterni 6, 10, 11§14, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24).

di proprietà della ditta [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Data 22/05/2025

Ing. Michela SACCHETTO

(documento firmato digitalmente)

AUTOCERTIFICAZIONE

Art. 46 DPR 28/12/2000 N. 445

La sottoscritta Michela Sacchetto [REDACTED], in qualità CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano

consapevole delle sanzioni stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (Art. 76 DPR N. 445/2000) e dalla decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere (Art. 75 DPR N. 445/2000), sotto la propria responsabilità,

IN RELAZIONE

alla predisposta pratica Docfa di variazione, per il censimento quale collabente dell'immobile sito in Comune di Loreo, di proprietà della ditta [REDACTED], in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo,

DICHIARA

che l'unità immobiliare catastalmente identificata in
Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. foglio 44, particella 11, subalterno 6, piano 1, via Canalbianco n. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 201,42
2. foglio 44, particella 11, subalterno 10, piano 1, via Canalbianco n. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 108 mq, escluse aree scoperte 108 mq, rendita € 201,42
3. foglio 44, particella 11, subalterno 11§14, piano t-1-2, via Canalbianco n. 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 19 vani, , rendita € 1.226,59
4. foglio 44, particella 11, subalterno 12, piano T-1, via Canalbianco, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq, escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 201,42
5. foglio 44, particella 11, subalterno 17, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 96 mq, superficie catastale totale 112 mq, rendita € 168,57
6. foglio 44, particella 11, subalterno 18, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, superficie catastale totale 75 mq, rendita € 110,62
7. foglio 44, particella 11, subalterno 19, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 143 mq, rendita € 208,96
8. foglio 44, particella 11, subalterno 20, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 303 mq, superficie catastale totale 332 mq, rendita € 625,95
9. foglio 44, particella 11, subalterno 21, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 49 mq, superficie catastale totale 54 mq, rendita € 126,53

10. foglio 44, particella 11, subalterno 22, piano T-1-2, via Canalbianco n. 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 1107 mq, superficie catastale totale 942 mq, rendita € 1.943,84
11. foglio 44, particella 11, subalterno 23, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 797 mq, superficie catastale totale 809 mq, rendita € 2.469,70
12. foglio 44, particella 11, subalterno 24, piano T, via Canalbianco n. 5, categoria C/7, classe U, consistenza 53 mq, superficie catastale totale 53 mq, rendita € 27,37
13. foglio 44, particella 11, subalterno 13, BCNC (accesso P.1. comune ai subalterni 6 e 10)
14. foglio 44, particella 11, subalterno 25, BCNC (portico comune ai subalterni 17, 18, 19, 20, 22)
15. foglio 44, particella 11, subalterno 26, BCNC (cortile comune ai subalterni 6, 10, 11§14, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24).

viene dichiarata quale “UNITA’ COLLABENTE – F2” in quanto allo stato risulta:

- in pessime condizioni di manutenzione, con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimenti della copertura in diversi punti,
- sconnesso dalle reti pubbliche, con contatori staccati o con impianti intercettati per impedire qualunque fornitura di luce acqua gas telefono;
- privo dei minimi requisiti igienico-sanitari.

La presente dichiarazione risulta quale “Allegato” alla pratica di Docfa di Accatastamento a firma del Sottoscritto quale CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano, come da richiesta di codesto Ufficio Provinciale, utilizzabile per il solo uso per il quale è stata richiesta.

Rovigo, lì 22.05.2025

IL DICHIARANTE
Ing. Michela Sacchetto
(documento firmato digitalmente)

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| Pratica numero: RO0028816 | Comune di LOREO (Codice: D4BP) | Ditta n.: 1 di 1 |
| Codice di Riscontro: 000267633 | | |
| Operatore: ██████████ | Unita' a destinazione ordinaria n.: 1 | Unita' in variazione n.: - |
| Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | Unita' a dest.speciale e particolare n.: - | Unita' in costituzione n.: 1 |
| | Beni Comuni non Censibili n.: - | Unita' in soppressione n.: 15 |
| | Motivo della variazione: FUSIONE | |

UNITA' IMMOBILIARI

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Identificativo catastale | Dati di classamento proposti |
|--------------------------|------------------------------|

| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
|-------|-----|---------|--------|--------|------|------------------------------|----|------|-----|-------|----------|---------|-----|
| 1 | S | | 44 | 11 | 6 | | | | | | | | |
| 2 | S | | 44 | 11 | 10 | | | | | | | | |
| 3 | S | | 44 | 11 | 11 | | | | | | | | |
| | | | 44 | 11 | 14 | | | | | | | | |
| 4 | S | | 44 | 11 | 12 | | | | | | | | |
| 5 | S | | 44 | 11 | 13 | | | | | | | | |
| 6 | S | | 44 | 11 | 17 | | | | | | | | |
| 7 | S | | 44 | 11 | 18 | | | | | | | | |
| 8 | S | | 44 | 11 | 19 | | | | | | | | |
| 9 | S | | 44 | 11 | 20 | | | | | | | | |
| 10 | S | | 44 | 11 | 21 | | | | | | | | |
| 11 | S | | 44 | 11 | 22 | | | | | | | | |
| 12 | S | | 44 | 11 | 23 | | | | | | | | |
| 13 | S | | 44 | 11 | 24 | | | | | | | | |
| 14 | S | | 44 | 11 | 25 | | | | | | | | |
| 15 | S | | 44 | 11 | 26 | | | | | | | | |
| 16 | C | | 44 | 11 | 27 | VIA CANALBIANCO, 5, p. T-1-2 | | F/2 | | | | 0,00 | |

Ricevuta di pagamento di euro 70,00

Quietanza n. 1335181 del 27/05/2025

Richiedente: [REDACTED]

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 4153 del 27/05/2025 della Direzione Provinciale di ROVIGO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 70,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 70,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 1418932 del 27/05/2025

| Codice Servizio | Protocollo- Codice Riscontro | Dati di Richiesta del Servizio | Costo del Servizio | Elementi | Condizione | Tributo | Importo della Ricevuta |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------|------------|---------|---------------------------|
| RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione | RO0028816 | | 70,00 | 1/immobile | Normale | 886T | 70,00 |

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere

[REDACTED]

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

| Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------|---------------------------|------|-------------------------------|------|
| Tipo Mappale n. | del | Unita' | a destinazione ordinaria | n. | Unita' in soppressione | n. 1 |
| | | | speciale e particolare | n. 1 | in variazione | n. |
| | | | beni comuni non censibili | n. | in costituzione | n. 1 |
| Causali: Variazione della destinazione (da E7 a F2) | | | | | | |
| Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 19/06/2025 | | | | | | |
| Documenti allegati: | Mod. 1N parte I | n. | Mod. 2N parte I | n. | planimetrie | n. |
| | Mod. 1N parte II | n. | Mod. 2N parte II | n. | pagine elaborato planimetrico | n. 1 |
| Preallineamento | Volture | n. | Variazioni | n. | Accatastamenti | n. |
| | Unita' afferenti con intestati | n. | Unita' afferenti | n. | | |

| Quadro U Unità Immobiliari | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------|-------|------|--------|--------------------------|------|-----|------|--------|------------------------------|------|-------|-------|---------|-------|--------------|---------|-------|-------|--|--|
| Riferimenti Catastali | | | | | Utilità Comuni Censibili | | | | | Dati di Classamento Proposti | | | | | | | | | | | |
| N. | Part. spec. | Oper. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Op. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superf. cat. | Rendita | 1N/2N | Plan. | | |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | Piano | Scala | Interno | Lotto | Edificio | | | | | |
| 1 | | S | | 44 | A | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | C | | 44 | 204 | | | | | | | F/2 | | | | | | | | | |
| via retinella SNC | | | | | | | | | | | | | | | | T | | | | | |

| Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica |
|---|
| trattasi di ex edificio di culto sconsacrato ora di proprietà privata. si allega documentazione fotografica, relazione asseverata dell' unità' fatiscente e l'autocertificazione della mancanza di tutte le utenze . presenta il ctu su incarico del tribunale di rovigio |

| |
|---|
| - Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: [Redacted] quale soggetto obbligato, residente in [Redacted] |
| - Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: Ing. [Redacted] [Redacted] |
| Codice Fiscale: [Redacted] |

| | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Riservato all'Ufficio | Data _____ | Protocollo _____ |
| Verifica eseguita in data | Eseguita la registrazione | Notifica eseguita in data |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| l'incaricato | l'incaricato | l'incaricato |

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

| | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------|-------|--------------------------|----------------|--------------------------|-------------|-------------------|--|
| Comune LOREO | | Sezione | | Foglio 44 | | Particella 204 | | Tipo mappale del: | |
| Sub. | UBICAZIONE via/piazza | n° civ. | Piani | Scala | Int. | Entità di Costruzione | DESCRIZIONE | | |
| via retinella | | SNC T | | UNITA' COLLABENTI | | | | | |
| Comune LOREO | | Sezione | | Foglio 44 | | Particella A | | Tipo mappale del: | |
| Sub. | UBICAZIONE via/piazza | n° civ. | Piani | Scala | Int. | Entità di Costruzione | DESCRIZIONE | | |
| SOPPRESSO | | | | | | | | | |
| Protocollo _____ | | | | | data _____ | | | | |
| IL TECNICO | | Ing. [REDACTED] | | | | | | | |
| Codice Fiscale: | | [REDACTED] | | | _____ | | | | |
| | | | | | firma e timbro | | | | |

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Comune di Loreo

Protocollo n. del

Sezione: Foglio: 44

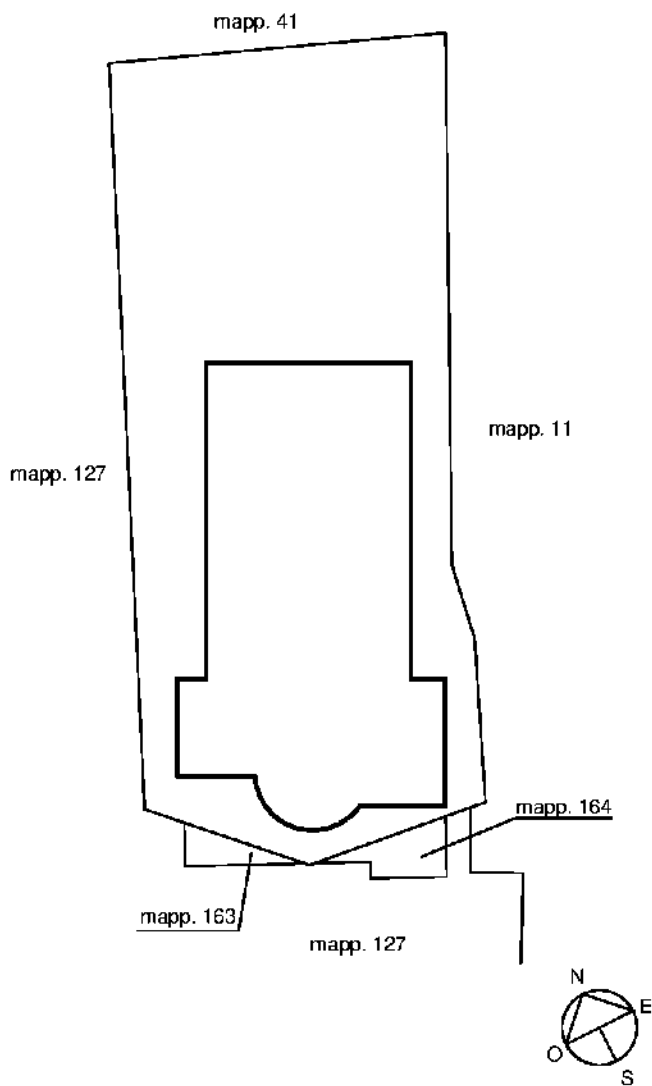
Particella: 204

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PERIZIA TECNICA CON ASSEVERAZIONE DI COLLABENZA

Complesso denominato "Corte Papadopoli" sito in Comune di Loreo, località Retinella

1. PREMESSA

In data 08.07.2024 il G.D. Dott. [REDACTED] autorizzava la nomina della sottoscritta Ing. Michela SACCHETTO, [REDACTED]

[REDACTED], quale perito stimatore degli immobili ubicati in Comune di Loreo (RO) località Retinella, via Canalbianco n. 178- 5 intestati alla ditta [REDACTED]

A seguito del sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione si è riscontrato un pessimo stato di conservazione dei fabbricati che versano in significative condizioni di degrado rendendone impossibile l'utilizzo, pertanto a causa delle condizioni di vetustà e fatiscenza, il Giudice ha autorizzato la sottoscritta CTU alla redazione di opportuna pratica catastale al fine di aggiornare la categoria catastale dei beni in F/2 unità collabenti.

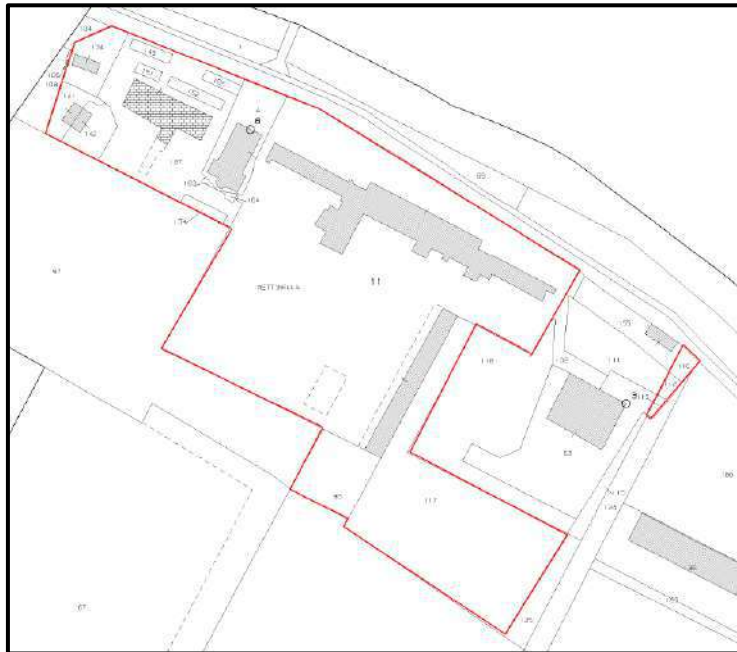
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un complesso rurale (ed abitativo) in precarie condizioni statiche sito nel Comune di Loreo, località Retinella, via Canalbianco n. 178-5.

Il complesso si sviluppa su una superficie catastale complessiva di mq 31.227 su cui insistono diversi fabbricati fatiscenti tra cui un edificio religioso sconsacrato.



Estratto immagine Google Maps



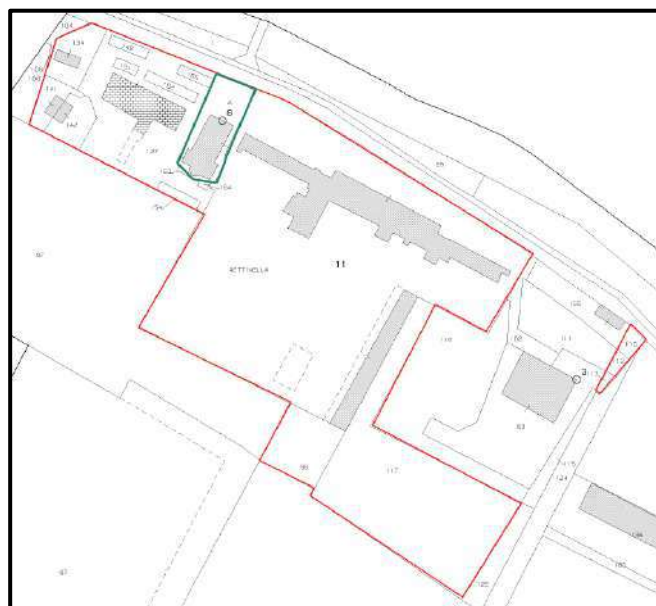
Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Si informa che il complesso immobiliare è stato suddiviso nei corpi A- B- C -D- E, per agevolare l'individuazione del corpo descritto viene riportato l'estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso l'intero lotto e in verde il corpo in esame.

Corpo B: edificio religioso sconsacrato

Descrizione: trattasi di edificio religioso ora sconsacrato, fatiscente con copertura collassata avente superficie di circa 400 mq e volume di circa 4.480 mc.

Sull'immobile risulta trascritto in data 07.11.2006 ai nn. RG 8211 RP 4476 atto di interesse storico ai sensi del Dlgs 42/2004 denominato "Ex Chiesa Retinella" del 05.07.2006 rep. n. 9463 a favore della Soprintendenza Regionale BAC del Veneto.



Estratto di mappa catastale corpo B (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: [REDACTED] **proprietà per 1/1**

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. foglio 44, particella A, piano T, via Retinella, categoria E/7, rendita € 2.619,00.

Identificato al Catasto Terreni, Comune di Loreo (RO)

2. foglio 44, particella 204, qualità ente urbano, superficie mq 1133.

Confini per il corpo B: nord via Canalbianco; est particella 11; sud particelle 164, 127, 163; ovest particelle 127, 165.

3. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario da ante ventennio al 28/12/2006

[REDACTED]

Proprietario dal 28/12/2006 ad oggi

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita del 28/12/2006 rep. n. 38389/15128 a rogito del Notaio [REDACTED] di Adria (RO) trascritto a Chioggia in data 08/01/2007 ai nn. RG 127 RP 79.

Note: risulta presentata a Chioggia annotazione di cancellazione condizione sospensiva in data 03/04/2007 ai nn RG 2346 RP 529.

4. SOPRALLUOGO E RILIEVO DEI FABBRICATI

A seguito del conferimento dell'incarico la sottoscritta si è recata presso gli immobili in oggetto per analizzarne lo stato. Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato

SI DICHIARA CHE:

il fabbricato oggetto di verifica risulta in pessime condizioni con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimento completo della copertura. Pertanto gli immobili appaiono totalmente inutilizzabili e in precarie condizioni statiche.

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





6. CONCLUSIONI

Come in relazione esposto

SI ATTESTA LA PERDITA DELLE CARATTERISTICHE DI FUNZIONALITA' E LA POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO SE NON A SEGUITO DI RADICALI INTERVENTI EDILI DI RISTRUTTURAZIONE, E QUINDI, LA COLLABENZA DEGLI IMMOBILI CENSITI AL:

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella A**, piano T, via Retinella, categoria E/7, rendita € 2.619,00.

Catasto Terreni, Comune di Loreo (RO)

2. **foglio 44, particella 204**, qualità ente urbano, superficie mq 1133.

di proprietà della ditta [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Data 19/06/2025

Ing. Michela SACCHETTO

(documento firmato digitalmente)

AUTOCERTIFICAZIONE

Art. 46 DPR 28/12/2000 N. 445

La sottoscritta Michela Sacchetto [REDACTED]
[REDACTED], in qualità CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano

consapevole delle sanzioni stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (Art. 76 DPR N. 445/2000) e dalla decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere (Art. 75 DPR N. 445/2000), sotto la propria responsabilità,

IN RELAZIONE

alla predisposta pratica Docfa di variazione, per il censimento quale collabente dell'immobile sito in Comune di Loreo, di proprietà della ditta [REDACTED], in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo,

DICHIARA

che l'unità immobiliare catastalmente identificata in

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. foglio 44, particella A, piano T, via Retinella, categoria E/7, rendita € 2.619,00.

Catasto Terreni, Comune di Loreo (RO)

2. foglio 44, particella 204, qualità ente urbano, superficie mq 1133.

viene dichiarata quale "UNITA' COLLABENTE – F2" in quanto allo stato risulta:

- in pessime condizioni di manutenzione, con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimenti della copertura in diversi punti,
- sconnesso dalle reti pubbliche, con contatori staccati o con impianti intercettati per impedire qualunque fornitura di luce acqua gas telefono;
- privo dei minimi requisiti igienico-sanitari.

La presente dichiarazione risulta quale "Allegato" alla pratica di Docfa di Accatastamento a firma del Sottoscritto quale CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano, come da richiesta di codesto Ufficio Provinciale, utilizzabile per il solo uso per il quale è stata richiesta.

Rovigo, li 19.06.2025

IL DICHIARANTE

Ing. Michela Sacchetto
(documento firmato digitalmente)



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

| | | |
|--|---|------------------------------|
| Pratica numero: RO0034015 | Comune di LOREO (Codice: D4BP) | Ditta n.: 1 di 1 |
| Codice di Riscontro: 0000E4AP3 | | |
| Operatore: ██████████ | Unita' a destinazione ordinaria n.: 1 | Unita' in variazione n.: - |
| Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | Unita' a dest.speciale e particolare n.: - | Unita' in costituzione n.: 1 |
| | Beni Comuni non Censibili n.: - | Unita' in soppressione n.: 1 |
| | Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA E7 A F2 | |

UNITA' IMMOBILIARI

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Identificativo catastale | Dati di classamento proposti |
|--------------------------|------------------------------|

| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
|-------|-----|---------|--------|--------|------|--------------------------|----|------|-----|-------|----------|---------|-----|
| 1 | S | | 44 | A | | | | | | | | | |
| 2 | C | | 44 | 204 | | VIA RETINELLA, SNC, p. T | | F/2 | | | | 0,00 | |

Ricevuta di pagamento di euro 70,00

Quietanza n. 1573224 del 20/06/2025

Richiedente: XXXXXXXXXX

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 4930 del 20/06/2025 della Direzione Provinciale di ROVIGO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 70,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 70,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 1670352 del 20/06/2025

| Codice Servizio | Protocollo- Codice Riscontro | Dati di Richiesta del Servizio | Costo del Servizio | Elementi | Condizione | Tributo | Importo della Ricevuta |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------|------------|---------|---------------------------|
| RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione | RO0034015 | | 70,00 | I/immobile | Normale | 886T | 70,00 |

TOTALI: 70,00

70,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 70,00

Il Cassiere
DDMRSR

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

| Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------|---------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| Tipo Mappale n. | del | Unita' | a destinazione ordinaria | n. | Unita' in soppressione | n. 6 |
| | | | speciale e particolare | n. 1 | in variazione | n. |
| | | | beni comuni non censibili | n. | in costituzione | n. 1 |
| Causali: fusione | | | | | | |
| Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 23/05/2025 | | | | | | |
| Documenti allegati: | Mod. 1N parte I | n. | Mod. 2N parte I | n. | planimetrie | n. |
| | Mod. 1N parte II | n. | Mod. 2N parte II | n. | pagine elaborato planimetrico | n. 1 |
| Preallineamento | Volture | n. | Variazioni | n. | Accatastamenti | n. |
| | Unita' afferenti con intestati | n. | Unita' afferenti | n. | | |

| Quadro U Unita' Immobiliari | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------------|----------|------|-----------|---------------------------|-----------|-----|------|--------|------------------------------|------|-------|------------|---------|-------|--------------|---------|-------|-------|--|
| Riferimenti Catastali | | | | | Utilita' Comuni Censibili | | | | | Dati di Classamento Proposti | | | | | | | | | | |
| N. | Part. spec. | Oper. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Op. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superf. cat. | Rendita | 1N/2N | Plan. | |
| | | | | | | | | | | | | Piano | Scala | Interno | Lotto | Edificio | | | | |
| 1 | | S | | 44 | 127 | 9 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | S | | 44 | 127 | 10 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | S | | 44 | 127 | 11 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | BCNC | S | | 44 | 127 | 12 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | S | | 44 | 127 | 14 | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | BCNC | S | | 44 | 127 | 62 | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | C | | 44 | 127 | 63 | | | | | | | F/2 | | | | | | | |
| via canalbianco 178 | | | | | | | | | | | | | | | | T-1 | | | | |

| Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica |
|--|
| <p>accorpamento con cambio di destinazione da a3,c2,c7 a unita' collabente (f2) si allega documentazione fotografica, relazione asseverata delle unita' fatiscenti e l'autocertificazione della mancanza di tutte le utenze. presenta il ctu su incarico del tribunale di rovigio</p> |

| |
|--|
| <p>- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.</p> <p>- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED]</p> <p>quale soggetto obbligato, residente in [REDACTED]</p> <p>- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.</p> <p>Il Tecnico: Ing. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Codice Fiscale: [REDACTED]</p> |
|--|

| | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Riservato all'Ufficio | Data _____ | Protocollo _____ |
| Verifica eseguita in data | Eseguita la registrazione | Notifica eseguita in data |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| l'incaricato | l'incaricato | l'incaricato |

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

| Comune | | Sezione | | Foglio | | Particella | | Tipo mappale del: | |
|-----------------------------------|-----------------------|---------|-------|-----------|------|-----------------------|--|--------------------------|--|
| LOREO | | | | 44 | | 127 | | | |
| Sub. | UBICAZIONE via/piazza | n° civ. | Piani | Scala | Int. | Entità di Costruzione | | DESCRIZIONE | |
| 9 | | | | | | | | SOPPRESSO | |
| 10 | | | | | | | | SOPPRESSO | |
| 11 | | | | | | | | SOPPRESSO | |
| 12 | | | | | | | | SOPPRESSO | |
| 14 | | | | | | | | SOPPRESSO | |
| 62 | | | | | | | | SOPPRESSO | |
| 63 | via canalbianco | 178 | T-1 | | | | | UNITA' COLLABENTI | |
| Protocollo _____ | | | | | | data _____ | | | |
| IL TECNICO Ing. [REDACTED] | | | | | | | | _____ | |
| Codice Fiscale: [REDACTED] | | | | | | | | firma e timbro | |

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Comune di Loreo

Protocollo n. del

Sezione: Foglio: 44

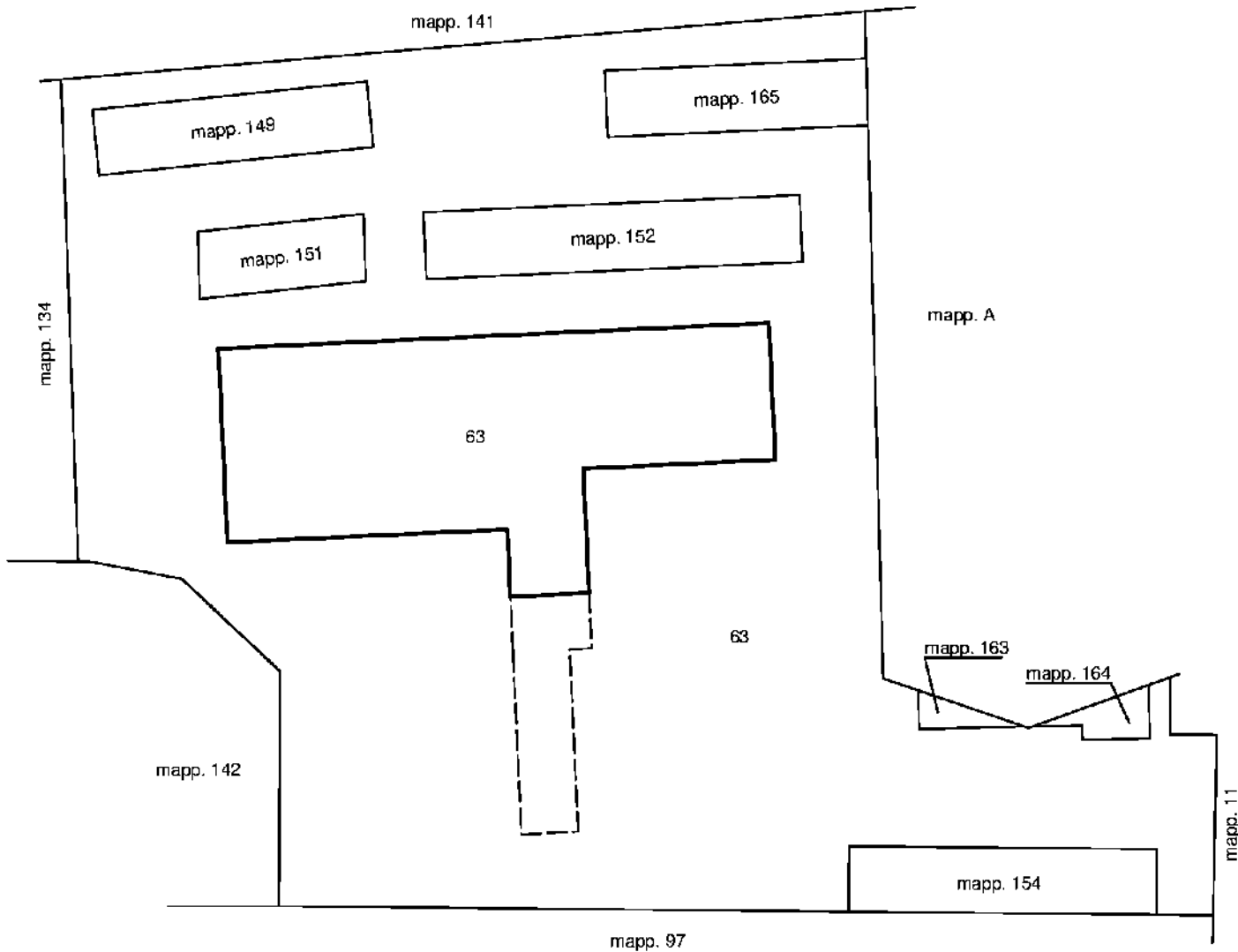
Particella: 127

Tipo Mappale n. del

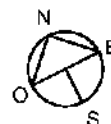
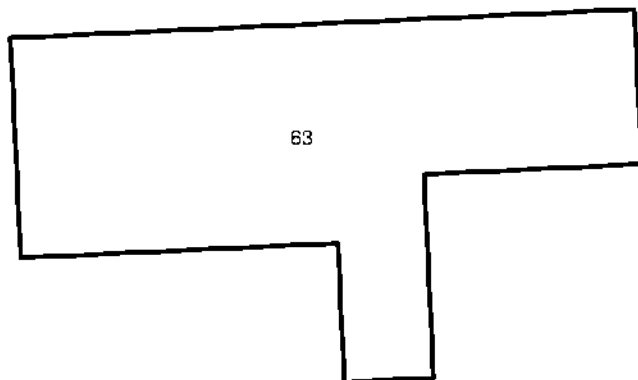
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PERIZIA TECNICA CON ASSEVERAZIONE DI COLLABENZA

Complesso denominato "Corte Papadopoli" sito in Comune di Loreo, località Retinella

1. PREMESSA

In data 08.07.2024 il G.D. Dott. [REDACTED] autorizzava la nomina della sottoscritta Ing. Michela SACCHETTO, [REDACTED], quale perito stimatore degli immobili ubicati in Comune di Loreo (RO) località Retinella, via Canalbianco n. 178- 5 intestati alla ditta [REDACTED]

A seguito del sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione si è riscontrato un pessimo stato di conservazione dei fabbricati che versano in significative condizioni di degrado rendendone impossibile l'utilizzo, pertanto a causa delle condizioni di vetustà e fatiscenza, il Giudice ha autorizzato la sottoscritta CTU alla redazione di opportuna pratica catastale al fine di aggiornare la categoria catastale dei beni in F/2 unità collabenti.

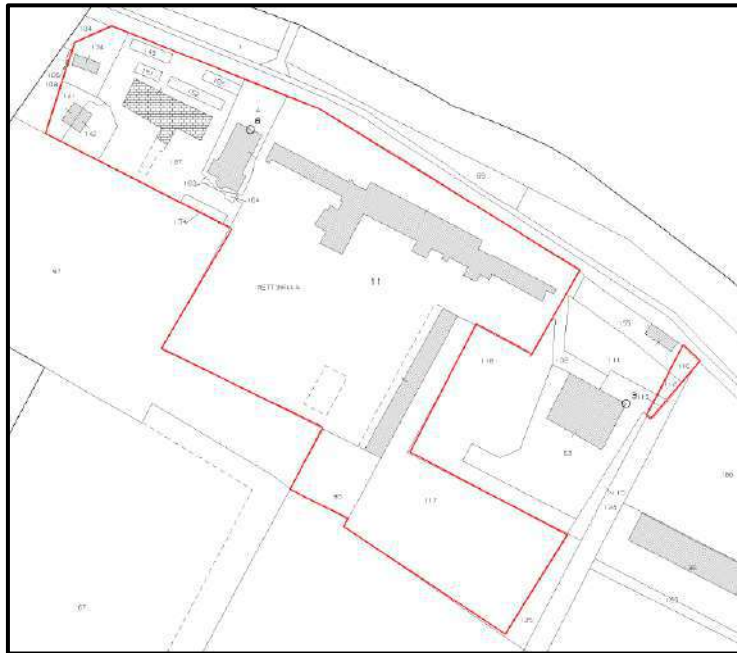
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un complesso rurale (ed abitativo) in precarie condizioni statiche sito nel Comune di Loreo, località Retinella, via Canalbianco n. 178-5.

Il complesso si sviluppa su una superficie catastale complessiva di mq 31.227 su cui insistono diversi fabbricati fatiscenti tra cui un edificio religioso sconsacrato.



Estratto immagine Google Maps

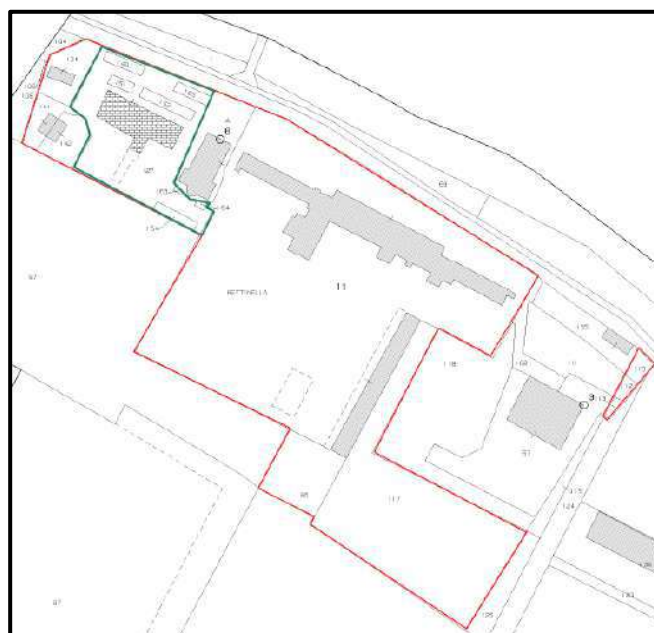


Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Si informa che il complesso immobiliare è stato suddiviso nei corpi A- B- C -D- E, per agevolare l'individuazione del corpo descritto viene riportato l'estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso l'intero lotto e in verde il corpo in esame.

Corpo C: fabbricato posto ad ovest

Descrizione: trattasi di fabbricato posto ad ovest rispetto al fabbricato principale sviluppato su due piani fuori terra di forma irregolare adibito ad abitazione e magazzino. Gli immobili risultano fatiscenti con parte della copertura collassata. Il tutto si sviluppa su una superficie di circa 600 mq e volume di circa 4.800 mc.



Estratto di mappa catastale corpo C (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: [REDACTED] **proprietà per 1/1**

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella 127, subalterno 9**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 110 mq, escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 278,89.
2. **foglio 44, particella 127, subalterno 10**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 278,89.
3. **foglio 44, particella 127, subalterno 11**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria C/2, classe 2, consistenza 517 mq, superficie catastale totale 533 mq, rendita € 907,83.
4. **foglio 44, particella 127, subalterno 14**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 56 mq, superficie catastale totale 103 mq, rendita € 28,92.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: bene comune non censibile

5. **foglio 44, particella 127, subalterno 12**, BCNC (area scoperta, ripostiglio p.t-1, portico p.t. comune ai sub 9-10-11-14, particelle 149, 151, 152, 154, 163, 164, 165).
6. **foglio 44, particella 127, subalterno 62**, BCNC (viabilità privata comune alla particella 127 sub. 9, 10, 11, 14, e alle particelle 149, 151, 152, 154, 163, 164, 165).

Confini per il corpo C: nord via Canalbianco; est particelle A, 11; sud particella 97; ovest particelle 142, 141, 134.

3. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario da ante ventennio al 13/01/1999

[REDACTED]
[REDACTED]

In forza di atto di compravendita del 16/12/1996 rep. n. 61489 a rogito del Notaio [REDACTED] di Adria (RO).

Proprietario dal 13/01/1999 al 26/01/1999

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita del 13/01/1999 rep. n. 64519/29004 a rogito del Notaio [REDACTED] di Adria (RO) trascritto a Chioggia in data 27/01/1999 ai nn. RG 476 RP 306. Alla presente nota di trascrizione segue rettifica presentata a Chioggia in data 13/10/1999 ai nn. RG 6255 RP 3900 in quanto l'unità negoziale n.13 era stata erroneamente indicata con f.44 m.n.14 anziché f.44 m.n.11§14.



6. CONCLUSIONI

Come in relazione esposto

SI ATTESTA LA PERDITA DELLE CARATTERISTICHE DI FUNZIONALITA' E LA POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO SE NON A SEGUITO DI RADICALI INTERVENTI EDILI DI RISTRUTTURAZIONE, E QUINDI, LA COLLABENZA DEGLI IMMOBILI CENSITI AL:

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella 127, subalterno 9**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 110 mq, escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 278,89.
2. **foglio 44, particella 127, subalterno 10**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 278,89.
3. **foglio 44, particella 127, subalterno 11**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria C/2, classe 2, consistenza 517 mq, superficie catastale totale 533 mq, rendita € 907,83.
4. **foglio 44, particella 127, subalterno 14**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 56 mq, superficie catastale totale 103 mq, rendita € 28,92.
5. **foglio 44, particella 127, subalterno 12**, BCNC (area scoperta, ripostiglio p.t-1, portico p.t. comune ai sub 9-10-11-14, particelle 149, 151, 152, 154, 163, 164, 165).
6. **foglio 44, particella 127, subalterno 62**, BCNC (viabilità privata comune alla particella 127 sub. 9, 10, 11, 14, e alle particelle 149, 151, 152, 154, 163, 164, 165).

di proprietà della ditta [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Data 22/05/2025

Ing. Michela SACCHETTO

(documento firmato digitalmente)

AUTOCERTIFICAZIONE

Art. 46 DPR 28/12/2000 N. 445

La sottoscritta Michela Sacchetto [REDACTED], in qualità CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano

consapevole delle sanzioni stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (Art. 76 DPR N. 445/2000) e dalla decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere (Art. 75 DPR N. 445/2000), sotto la propria responsabilità,

IN RELAZIONE

alla predisposta pratica Docfa di variazione, per il censimento quale collabente dell'immobile sito in Comune di Loreo, di proprietà della ditta [REDACTED], in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo,

DICHIARA

che l'unità immobiliare catastalmente identificata in

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. foglio 44, particella 127, subalterno 9, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 110 mq, escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 278,89.
2. foglio 44, particella 127, subalterno 10, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 278,89.
3. foglio 44, particella 127, subalterno 11, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria C/2, classe 2, consistenza 517 mq, superficie catastale totale 533 mq, rendita € 907,83.
4. foglio 44, particella 127, subalterno 14, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 56 mq, superficie catastale totale 103 mq, rendita € 28,92.
5. foglio 44, particella 127, subalterno 12, BCNC (area scoperta, ripostiglio p.t-1, portico p.t. comune ai sub 9-10-11-14, particelle 149, 151, 152, 154, 163, 164, 165).
6. foglio 44, particella 127, subalterno 62, BCNC (viabilità privata comune alla particella 127 sub. 9, 10, 11, 14, e alle particelle 149, 151, 152, 154, 163, 164, 165).

viene dichiarata quale "UNITA' COLLABENTE – F2" in quanto allo stato risulta:

- in pessime condizioni di manutenzione, con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimenti della copertura in diversi punti,
- sconnesso dalle reti pubbliche, con contatori staccati o con impianti intercettati per impedire qualunque fornitura di luce acqua gas telefono;
- privo dei minimi requisiti igienico-sanitari.

La presente dichiarazione risulta quale “Allegato” alla pratica di Docfa di Accatastamento a firma del Sottoscritto quale CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano, come da richiesta di codesto Ufficio Provinciale, utilizzabile per il solo uso per il quale è stata richiesta.

Rovigo, lì 22.05.2025

IL DICHIARANTE
Ing. Michela Sacchetto
(documento firmato digitalmente)

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

| | | |
|--|--|------------------------------|
| Pratica numero: RO0028817 | Comune di LOREO (Codice: D4BP) | Ditta n.: 1 di 1 |
| Codice di Riscontro: 000AN766X | | |
| Operatore: ██████████ | Unita' a destinazione ordinaria n.: 1 | Unita' in variazione n.: - |
| Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | Unita' a dest.speciale e particolare n.: - | Unita' in costituzione n.: 1 |
| | Beni Comuni non Censibili n.: - | Unita' in soppressione n.: 6 |
| | Motivo della variazione: FUSIONE | |

UNITA' IMMOBILIARI

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Identificativo catastale | Dati di classamento proposti |
|--------------------------|------------------------------|

| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
|-------|-----|---------|--------|--------|------|------------------------------|----|------|-----|-------|----------|---------|-----|
| 1 | S | | 44 | 127 | 9 | | | | | | | | |
| 2 | S | | 44 | 127 | 10 | | | | | | | | |
| 3 | S | | 44 | 127 | 11 | | | | | | | | |
| 4 | S | | 44 | 127 | 12 | | | | | | | | |
| 5 | S | | 44 | 127 | 14 | | | | | | | | |
| 6 | S | | 44 | 127 | 62 | | | | | | | | |
| 7 | C | | 44 | 127 | 63 | VIA CANALBIANCO, 178, p. T-1 | | F/2 | | | | 0,00 | |

Ricevuta di pagamento di euro 70,00

Quietanza n. 1335184 del 27/05/2025

Richiedente: [REDACTED]

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 4154 del 27/05/2025 della Direzione Provinciale di ROVIGO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 70,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 70,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 1418935 del 27/05/2025

| Codice Servizio | Protocollo-Codice Riscontro | Dati di Richiesta del Servizio | Costo del Servizio | Elementi | Condizione | Tributo | Importo della Ricevuta |
|---|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|------------|------------|---------|------------------------|
| RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione | RO0028817 | | 70,00 | 1/immobile | Normale | 886T | 70,00 |

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere

[REDACTED]

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

| Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 | | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------|---------------------------|----|-------------------------------|----|----------|
| Tipo Mappale n. | del | Unita' | a destinazione ordinaria | n. | Unita' in soppressione | n. | 3 |
| | | | speciale e particolare | n. | in variazione | n. | 1 |
| | | | beni comuni non censibili | n. | in costituzione | n. | 1 |
| Causali: fusione | | | | | | | |
| Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 23/05/2025 | | | | | | | |
| Documenti allegati: | Mod. 1N parte I | n. | Mod. 2N parte I | n. | planimetrie | n. | |
| | Mod. 1N parte II | n. | Mod. 2N parte II | n. | pagine elaborato planimetrico | n. | 1 |
| Preallineamento | Volture | n. | Variazioni | n. | Accatastamenti | n. | |
| | Unita' afferenti con intestati | n. | Unita' afferenti | n. | | | |

| Quadro U Unità Immobiliari | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------|----------|------|-----------|-----------------|--------------------------|------|--------|-----------------|------------------------------|------------|-------|---------|--------------|------------|-------|-------|
| Riferimenti Catastali | | | | | | Utilità Comuni Censibili | | | | Dati di Classamento Proposti | | | | | | | |
| N. | Part. spec. | Oper. | Sez. | Foglio | Particella Sub. | Op. | Sez. | Foglio | Particella Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superf. cat. | Rendita | 1N/2N | Plan. |
| | | | | | | | | | | | Piano | Scala | Interno | Lotto | Edificio | | |
| 1 | BCNC | S | | 44 | 134 | 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | | S | | 44 | 134 | 2 | | | | | | | | | | | |
| 3 | | S | | 44 | 134 | 3 | | | | | | | | | | | |
| 4 | | C | | 44 | 134 | 4 | | | | | F/2 | | | | | | |
| via canalbianco 178 | | | | | | | | | | | | | | | T-1 | | |

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

accorpamento con cambio di destinazione da a5 a unita' collabente (f2) si allega documentazione fotografica, relazione asseverata delle unita' fatiscenti e l'autocertificazione della mancanza di tutte le utenze. presenta il ctu su incarico del tribunale di rovigio

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
 - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

quale soggetto obbligato, residente in _____

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Ing.** _____

Codice Fiscale: _____

| | | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Riservato all'Ufficio | Data _____ | Protocollo _____ |
| Verifica eseguita in data _____ | Eseguita la registrazione _____ | Notifica eseguita in data _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| l'incaricato | l'incaricato | l'incaricato |

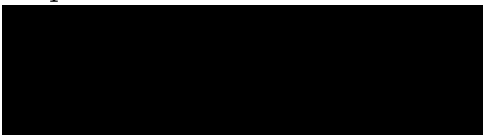
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

| Comune | | Sezione | | Foglio | | Particella | | Tipo mappale del: | |
|------------------------------|-----------------------|---------|-------|-----------|------|-----------------------|--------------------------|-------------------|--|
| LOREO | | | | 44 | | 134 | | | |
| Sub. | UBICAZIONE via/piazza | n° civ. | Piani | Scala | Int. | Entità di Costruzione | DESCRIZIONE | | |
| 1 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 2 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 3 | | | | | | | SOPPRESSO | | |
| 4 | via canalbianco | 178 | T-1 | | | | UNITA' COLLABENTI | | |
| Protocollo _____ | | | | | | | | data _____ | |
| IL TECNICO Ing. _____ | | | | | | | | _____ | |
| Codice Fiscale: _____ | | | | | | | | firma e timbro | |

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Comune di Loreo

Protocollo n. del

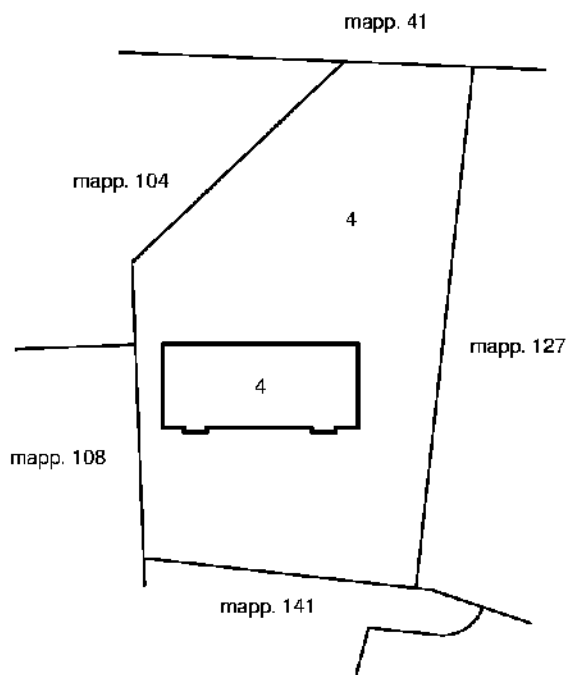
Sezione: Foglio: 44 Particella: 134

Tipo Mappale n. del

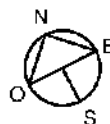
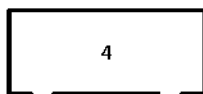
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PERIZIA TECNICA CON ASSEVERAZIONE DI COLLABENZA

Complesso denominato "Corte Papadopoli" sito in Comune di Loreo, località Retinella

1. PREMESSA

In data 08.07.2024 il G.D. Dott. [REDACTED] autorizzava la nomina della sottoscritta Ing. Michela SACCHETTO, [REDACTED], quale perito stimatore degli immobili ubicati in Comune di Loreo (RO) località Retinella, via Canalbianco n. 178- 5 intestati alla ditta [REDACTED].

A seguito del sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione si è riscontrato un pessimo stato di conservazione dei fabbricati che versano in significative condizioni di degrado rendendone impossibile l'utilizzo, pertanto a causa delle condizioni di vetustà e fatiscenza, il Giudice ha autorizzato la sottoscritta CTU alla redazione di opportuna pratica catastale al fine di aggiornare la categoria catastale dei beni in F/2 unità collabenti.

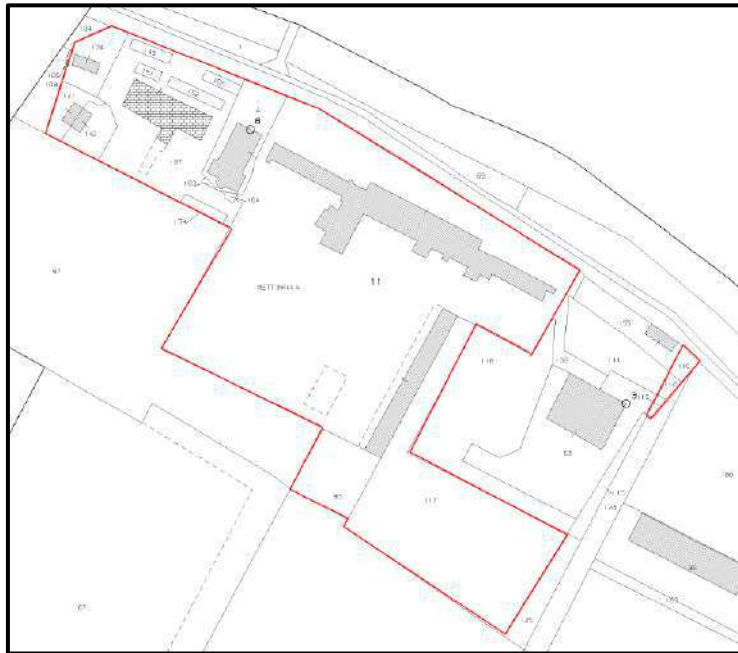
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un complesso rurale (ed abitativo) in precarie condizioni statiche sito nel Comune di Loreo, località Retinella, via Canalbianco n. 178-5.

Il complesso si sviluppa su una superficie catastale complessiva di mq 31.227 su cui insistono diversi fabbricati fatiscenti tra cui un edificio religioso sconsacrato.



Estratto immagine Google Maps

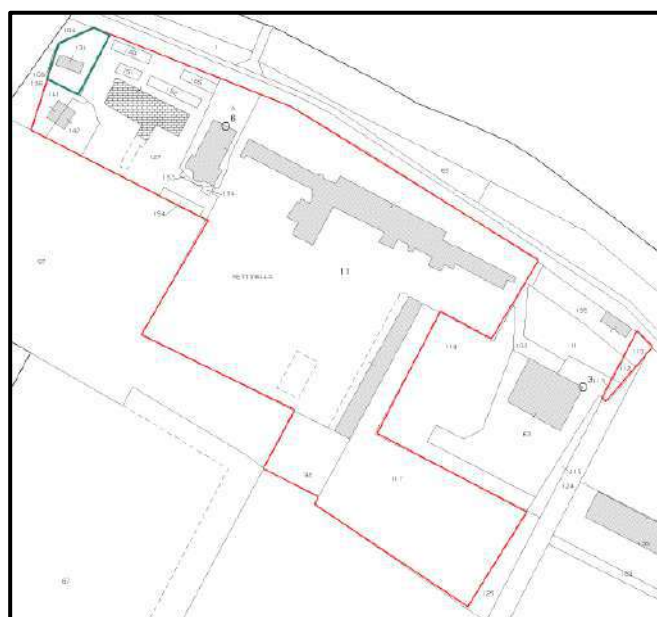


Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Si informa che il complesso immobiliare è stato suddiviso nei corpi A- B- C -D- E, per agevolare l'individuazione del corpo descritto viene riportato l'estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso l'intero lotto e in verde il corpo in esame.

Corpo D: piccolo fabbricato posto sul confine ovest

Descrizione: trattasi di piccolo fabbricato posto sul confine ovest rispetto al fabbricato principale sviluppato su due piani fuori terra di forma rettangolare adibito ad abitazione. Gli immobili risultano fatiscenti con parte della copertura collassata. Il tutto si sviluppa su una superficie di circa 70 mq e volume di circa 365 mc.



Estratto di mappa catastale corpo D (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: [REDACTED] **proprietà per 1/1**

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

- 1. foglio 44, particella 134, subalterno 2**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 75,92.
- 2. foglio 44, particella 134, subalterno 3**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 46 mq, escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 50,61.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: bene comune non censibile

- 3. foglio 44, particella 134, subalterno 1**, BCNC (cortile, ingresso p.t. comune ai sub. 2, 3).

Confini per il corpo D: nord via Canalbianco; est particella 127; sud particella 141; ovest particelle 108, 106, 104.

3. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario da ante ventennio al 13/01/1999

[REDACTED]
[REDACTED]

In forza di atto di compravendita del 16/12/1996 rep. n. 61489 a rogito del Notaio [REDACTED]

[REDACTED].

Proprietario dal 13/01/1999 al 26/01/1999

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita del 13/01/1999 rep. n. 64519/29004 a rogito del Notaio [REDACTED] di Adria (RO) trascritto a Chioggia in data 27/01/1999 ai nn. RG 476 RP 306. Alla presente nota di trascrizione segue rettifica presentata a Chioggia in data 13/10/1999 ai nn. RG 6255 RP 3900 in

quanto l'unità negoziale n.13 era stata erroneamente indicata con f.44 m.n.14 anziché f.44 m.n.11§14.

Proprietario dal 26/01/1999 al 22/03/1999

[REDACTED]

In forza modifica di denominazione sociale con Verbale di Assemblea Straordinaria in data 26/01/1999 rep. n. 253909 a rogito Notaio [REDACTED] di Padova (PD).

Proprietario dal 22/03/1999 ad oggi

[REDACTED]

In forza di modifica di denominazione sociale in data 22/03/1999 rep. n. 255309 a rogito Notaio [REDACTED] di Padova (PD).

4. SOPRALLUOGO E RILIEVO FABBRICATI

A seguito del conferimento dell'incarico la sottoscritta si è recata presso gli immobili in oggetto per analizzarne lo stato. Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato

SI DICHIARA CHE

il fabbricato oggetto di verifica risulta in pessime condizioni con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimento completo della copertura. Pertanto gli immobili appaiono totalmente inutilizzabili e in precarie condizioni statiche.

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





6. CONCLUSIONI

Come in relazione esposto

SI ATTESTA LA PERDITA DELLE CARATTERISTICHE DI FUNZIONALITA' E LA POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO SE NON A SEGUITO DI RADICALI INTERVENTI EDILI DI RISTRUTTURAZIONE, E QUINDI, LA COLLABENZA DEGLI IMMOBILI CENSITI AL:

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella 134, subalterno 2**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 75,92,
2. **foglio 44, particella 134, subalterno 3**, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 46 mq, escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 50,61,
3. **foglio 44, particella 134, subalterno 1**, BCNC (cortile, ingresso p.t. comune ai sub. 2, 3).

di proprietà della ditta [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Data 22/05/2025

Ing. Michela SACCHETTO

(documento firmato digitalmente)

AUTOCERTIFICAZIONE

Art. 46 DPR 28/12/2000 N. 445

La sottoscritta Michela Sacchetto [REDACTED], in qualità CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano

consapevole delle sanzioni stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (Art. 76 DPR N. 445/2000) e dalla decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere (Art. 75 DPR N. 445/2000), sotto la propria responsabilità,

IN RELAZIONE

alla predisposta pratica Docfa di variazione, per il censimento quale collabente dell'immobile sito in Comune di Loreo, di proprietà della ditta [REDACTED], in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo,

DICHIARA

che l'unità immobiliare catastalmente identificata in

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. foglio 44, particella 134, subalterno 2, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 75,92,
2. foglio 44, particella 134, subalterno 3, piano T-1, via Canalbianco n. 178, categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 46 mq, escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 50,61,
3. foglio 44, particella 134, subalterno 1, BCNC (cortile, ingresso p.t. comune ai sub. 2, 3).

viene dichiarata quale "UNITA' COLLABENTE – F2" in quanto allo stato risulta:

- in pessime condizioni di manutenzione, con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimenti della copertura in diversi punti,
- sconnesso dalle reti pubbliche, con contatori staccati o con impianti intercettati per impedire qualunque fornitura di luce acqua gas telefono;
- privo dei minimi requisiti igienico-sanitari.

La presente dichiarazione risulta quale "Allegato" alla pratica di Docfa di Accatastamento a firma del Sottoscritto quale CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano, come da richiesta di codesto Ufficio Provinciale, utilizzabile per il solo uso per il quale è stata richiesta.

Rovigo, lì 22.05.2025

IL DICHIARANTE

Ing. Michela Sacchetto
(documento firmato digitalmente)



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

| | | |
|--|--|------------------------------|
| Pratica numero: RO0028818 | Comune di LOREO (Codice: D4BP) | Ditta n.: 1 di 1 |
| Codice di Riscontro: 0000LX706 | | |
| Operatore: ██████████ | Unita' a destinazione ordinaria n.: 1 | Unita' in variazione n.: - |
| Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | Unita' a dest.speciale e particolare n.: - | Unita' in costituzione n.: 1 |
| | Beni Comuni non Censibili n.: - | Unita' in soppressione n.: 3 |
| | Motivo della variazione: FUSIONE | |

UNITA' IMMOBILIARI

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Identificativo catastale | Dati di classamento proposti |
|--------------------------|------------------------------|

| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
|-------|-----|---------|--------|--------|------|------------------------------|----|------|-----|-------|----------|---------|-----|
| 1 | S | | 44 | 134 | 1 | | | | | | | | |
| 2 | S | | 44 | 134 | 2 | | | | | | | | |
| 3 | S | | 44 | 134 | 3 | | | | | | | | |
| 4 | C | | 44 | 134 | 4 | VIA CANALBIANCO, 178, p. T-1 | | F/2 | | | | 0,00 | |

Ricevuta di pagamento di euro 70,00

Quietanza n. 1335195 del 27/05/2025

Richiedente: [REDACTED]

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 4155 del 27/05/2025 della Direzione Provinciale di ROVIGO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 70,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 70,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 1418950 del 27/05/2025

| Codice Servizio | Protocollo- Codice Riscontro | Dati di Richiesta del Servizio | Costo del Servizio | Elementi | Condizione | Tributo | Importo della Ricevuta |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------|------------|---------|---------------------------|
| RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione | RO0028818 | | 70,00 | 1/immobile | Normale | 886T | 70,00 |

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere

[REDACTED]

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

| Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------|---------------------------|------|-------------------------------|------|
| Tipo Mappale n. | del | Unita' | a destinazione ordinaria | n. | Unita' in soppressione | n. 1 |
| | | | speciale e particolare | n. 1 | in variazione | n. |
| | | | beni comuni non censibili | n. | in costituzione | n. 1 |
| Causali: Variazione della destinazione (da C7 a F2) | | | | | | |
| Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 23/05/2025 | | | | | | |
| Documenti allegati: | Mod. 1N parte I | n. | Mod. 2N parte I | n. | planimetrie | n. |
| | Mod. 1N parte II | n. | Mod. 2N parte II | n. | pagine elaborato planimetrico | n. 1 |
| Preallineamento | Volture | n. | Variazioni | n. | Accatastamenti | n. |
| | Unita' afferenti con intestati | n. | Unita' afferenti | n. | | |

| Quadro U Unità Immobiliari | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------|-------|------|--------|--------------------------|------|-----|------|--------|------------------------------|-------|-------|---------|-------|----------|--------------|---------|-------|-------|--|
| Riferimenti Catastali | | | | | Utilità Comuni Censibili | | | | | Dati di Classamento Proposti | | | | | | | | | | |
| N. | Part. spec. | Oper. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Op. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superf. cat. | Rendita | 1N/2N | Plan. | |
| | | | | | | | | | | | Piano | Scala | Interno | Lotto | Edificio | | | | | |
| 1 | | S | | 44 | 141 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | C | | 44 | 141 | 1 | | | | | | | F/2 | | | | | | | |
| via canalbianco 178 | | | | | | | | | | | | | | | T | | | | | |

| Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica |
|--|
| <p>si allega documentazione fotografica, relazione asseverata delle unità fatiscenti e l'autocertificazione della mancanza di tutte le utenze.</p> |

| |
|--|
| <p>- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.</p> <p>- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED]</p> <p>quale soggetto obbligato, residente in [REDACTED]</p> <p>- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.</p> <p>Il Tecnico: Ing. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Codice Fiscale: [REDACTED]</p> |
|--|

| | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Riservato all'Ufficio | Data _____ | Protocollo _____ |
| Verifica eseguita in data | Eseguita la registrazione | Notifica eseguita in data |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| l'incaricato | l'incaricato | l'incaricato |

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|-------|---------------------|------|--------------------------|--|--|--|
| Comune LOREO | | Sezione | | Foglio 44 | | Particella 141 | | Tipo mappale del: | |
| Sub. | UBICAZIONE via/piazza | n° civ. | Piani | Scala | Int. | Entità di Costruzione | | DESCRIZIONE | |
| 1 via canalbianco | | 178 T | | | | | | SOPPRESSO UNITA' COLLABENTI | |
| Protocollo _____ | | | | | | data _____ | | | |
| IL TECNICO | | Ing. [REDACTED] | | | | | | _____ | |
| Codice Fiscale: [REDACTED] | | | | | | | | firma e timbro | |

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Comune di Loreo

Protocollo n. del

Sezione: Foglio: 44

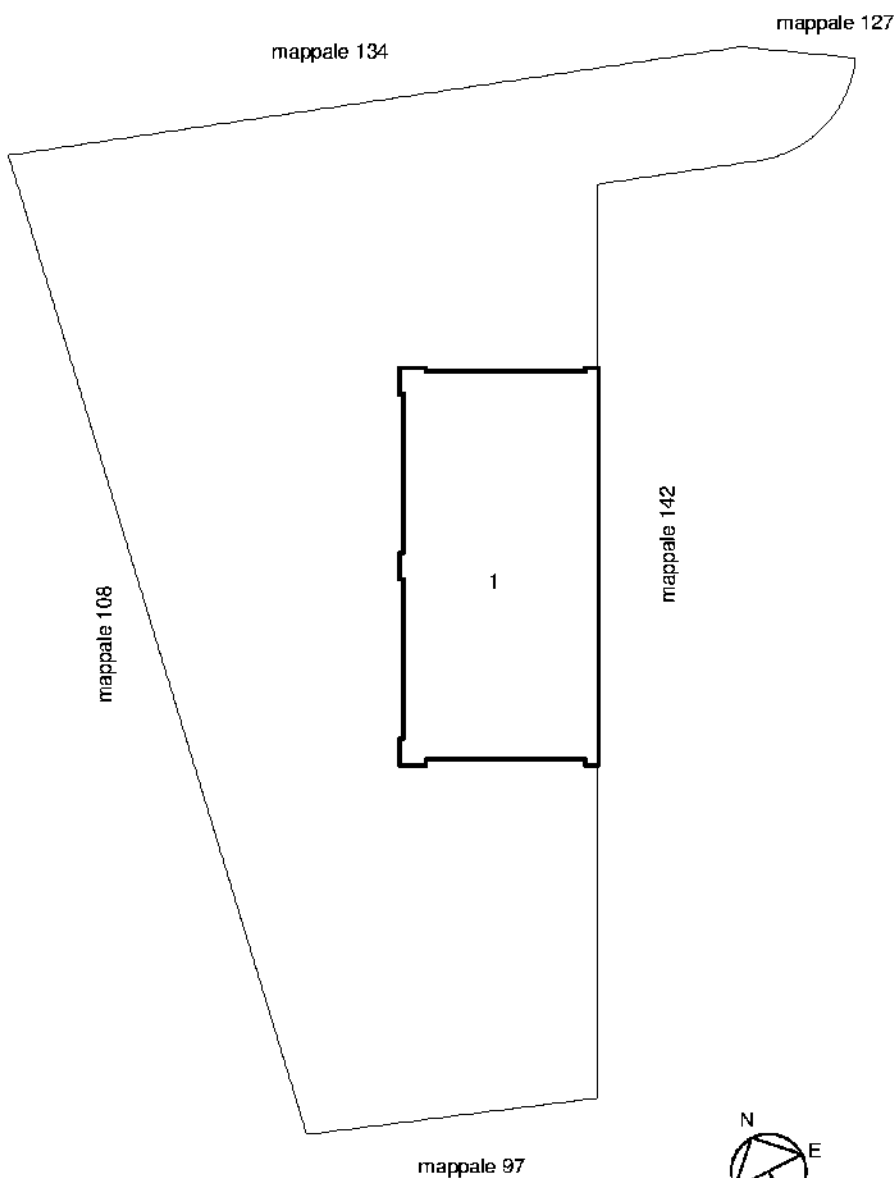
Particella: 141

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO TERRA



PERIZIA TECNICA CON ASSEVERAZIONE DI COLLABENZA

Complesso denominato "Corte Papadopoli" sito in Comune di Loreo, località Retinella

1. PREMESSA

In data 08.07.2024 il G.D. Dott. [REDACTED] autorizzava la nomina della sottoscritta Ing. [REDACTED] [REDACTED], quale perito stimatore degli immobili ubicati in Comune di Loreo (RO) località Retinella, via Canalbianco n. 178- 5 intestati alla ditta [REDACTED].

A seguito del sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione si è riscontrato un pessimo stato di conservazione dei fabbricati che versano in significative condizioni di degrado rendendone impossibile l'utilizzo, pertanto a causa delle condizioni di vetustà e fatiscenza, il Giudice ha autorizzato la sottoscritta CTU alla redazione di opportuna pratica catastale al fine di aggiornare la categoria catastale dei beni in F/2 unità collabenti.

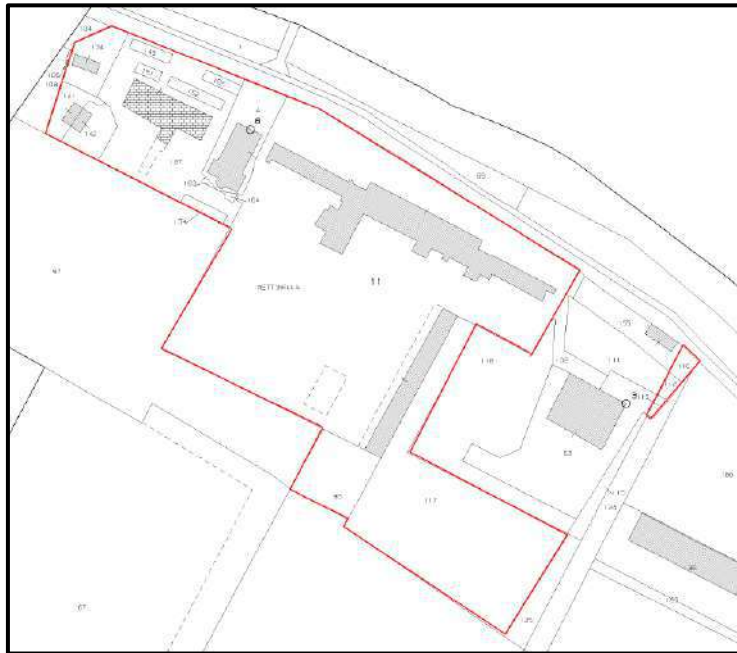
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un complesso rurale (ed abitativo) in precarie condizioni statiche sito nel Comune di Loreo, località Retinella, via Canalbianco n. 178-5.

Il complesso si sviluppa su una superficie catastale complessiva di mq 31.227 su cui insistono diversi fabbricati fatiscenti tra cui un edificio religioso sconsacrato.



Estratto immagine Google Maps

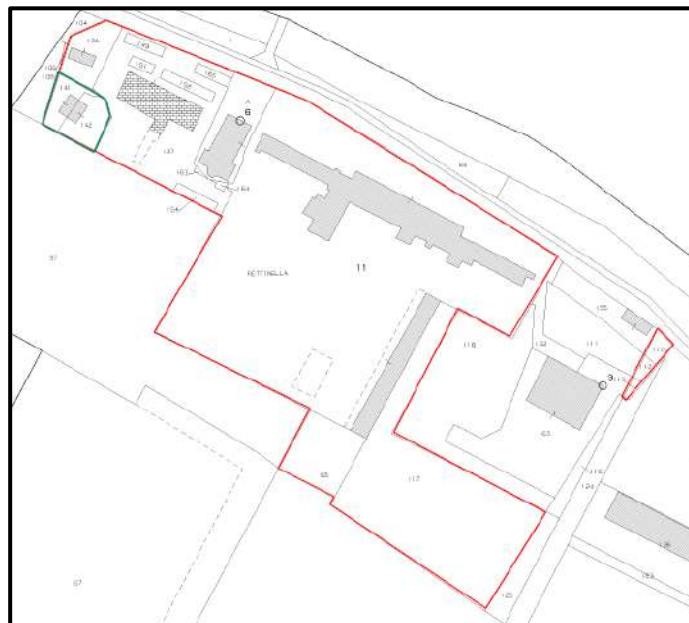


Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Si informa che il complesso immobiliare è stato suddiviso nei corpi A- B- C -D- E, per agevolare l'individuazione del corpo descritto viene riportato l'estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso l'intero lotto e in verde il corpo in esame.

Corpo E: tettoia

Descrizione: trattasi di tettoia aperta su tutti i lati posta sul confine sud-ovest rispetto al fabbricato principale adibita a ricovero attrezzi. Il tutto si sviluppa su una superficie di circa 110 mq e volume di circa 680 mc.



Estratto di mappa catastale corpo E (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella 141**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 83 mq, rendita € 27,89.
2. **foglio 44, particella 142**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 27,89.

Confini per il corpo E: nord particelle 134, 127; est particella 127; sud particella 97; ovest particella 108.

4. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario da ante ventennio al 13/01/1999

██
██

In forza di atto di compravendita del 16/12/1996 rep. n. 61489 a rogito del Notaio ██████ di Adria (RO).

Proprietario dal 13/01/1999 al 26/01/1999

██

In forza di atto di compravendita del 13/01/1999 rep. n. 64519/29004 a rogito del Notaio ██████ di Adria (RO) trascritto a Chioggia in data 27/01/1999 ai nn. RG 476 RP 306. Alla presente nota di trascrizione segue rettifica presentata a Chioggia in data 13/10/1999 ai nn. RG 6255 RP 3900 in quanto l'unità negoziale n.13 era stata erroneamente indicata con f.44 m.n.14 anziché f.44 m.n.11§14.

Proprietario dal 26/01/1999 al 22/03/1999

██

In forza modifica di denominazione sociale con Verbale di Assemblea Straordinaria in data 26/01/1999 rep. n. 253909 a rogito Notaio ██████ di Padova (PD).

Proprietario dal 22/03/1999 ad oggi

██

In forza di modifica di denominazione sociale in data 22/03/1999 rep. n. 255309 a rogito Notaio ██████ di Padova (PD).

5. SOPRALLUOGO E RILIEVO FABBRICATI

A seguito del conferimento dell'incarico la sottoscritta si è recata presso gli immobili in oggetto per analizzarne lo stato. Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato

SI DICHIARA CHE

il fabbricato oggetto di verifica risulta in pessime condizioni con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimento completo della copertura. Pertanto gli immobili appaiono totalmente inutilizzabili e in precarie condizioni statiche.

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





7. CONCLUSIONI

Come in relazione esposto

SI ATTESTA LA PERDITA DELLE CARATTERISTICHE DI FUNZIONALITA' E LA POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO SE NON A SEGUITO DI RADICALI INTERVENTI EDILI DI RISTRUTTURAZIONE, E QUINDI, LA COLLABENZA DEGLI IMMOBILI CENSITI AL:

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella 141**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 83 mq, rendita € 27,89.
2. **foglio 44, particella 142**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 27,89.

di proprietà della ditta [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Data 22/05/2025

Ing. Michela SACCHETTO

(documento firmato digitalmente)

AUTOCERTIFICAZIONE

Art. 46 DPR 28/12/2000 N. 445

La sottoscritta Michela Sacchetto [REDACTED], in qualità CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano

consapevole delle sanzioni stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (Art. 76 DPR N. 445/2000) e dalla decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere (Art. 75 DPR N. 445/2000), sotto la propria responsabilità,

IN RELAZIONE

alla predisposta pratica Docfa di variazione, per il censimento quale collabente dell'immobile sito in Comune di Loreo, di proprietà della ditta [REDACTED], in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo,

DICHIARA

che l'unità immobiliare catastalmente identificata in

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. foglio 44, particella 141, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 83 mq, rendita € 27,89,
2. foglio 44, particella 142, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 27,89.

viene dichiarata quale "UNITA' COLLABENTE – F2" in quanto allo stato risulta:

- in pessime condizioni di manutenzione, con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimenti della copertura in diversi punti,
- sconnesso dalle reti pubbliche, con contatori staccati o con impianti intercettati per impedire qualunque fornitura di luce acqua gas telefono;
- privo dei minimi requisiti igienico-sanitari.

La presente dichiarazione risulta quale "Allegato" alla pratica di Docfa di Accatastamento a firma del Sottoscritto quale CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano, come da richiesta di codesto Ufficio Provinciale, utilizzabile per il solo uso per il quale è stata richiesta.

Rovigo, lì 22.05.2025

IL DICHIARANTE

Ing. Michela Sacchetto
(documento firmato digitalmente)

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

| | | |
|--|---|------------------------------|
| Pratica numero: RO0028819 | Comune di LOREO (Codice: D4BP) | Ditta n.: 1 di 1 |
| Codice di Riscontro: 0000E0288 | | |
| Operatore: ██████████ | Unita' a destinazione ordinaria n.: 1 | Unita' in variazione n.: - |
| Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | Unita' a dest.speciale e particolare n.: - | Unita' in costituzione n.: 1 |
| | Beni Comuni non Censibili n.: - | Unita' in soppressione n.: 1 |
| | Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA C7 A F2 | |

UNITA' IMMOBILIARI

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Identificativo catastale | Dati di classamento proposti |
|--------------------------|------------------------------|

| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Rendita | Rur |
|-------|-----|---------|--------|--------|------|----------------------------|----|------|-----|-------|----------|---------|-----|
| 1 | S | | 44 | 141 | | | | | | | | | |
| 2 | C | | 44 | 141 | 1 | VIA CANALBIANCO, 178, p. T | | F/2 | | | | 0,00 | |

Ricevuta di pagamento di euro 70,00

Quietanza n. 1335203 del 27/05/2025

Richiedente: [REDACTED]

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 4156 del 27/05/2025 della Direzione Provinciale di ROVIGO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 70,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 70,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 1418959 del 27/05/2025

| Codice Servizio | Protocollo- Codice Riscontro | Dati di Richiesta del Servizio | Costo del Servizio | Elementi | Condizione | Tributo | Importo della Ricevuta |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------|------------|---------|---------------------------|
| RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione | RO0028819 | | 70,00 | 1/immobile | Normale | 886T | 70,00 |

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere

[REDACTED]

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

| Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------|---------------------------|------|-------------------------------|------|
| Tipo Mappale n. | del | Unita' | a destinazione ordinaria | n. | Unita' in soppressione | n. 1 |
| | | | speciale e particolare | n. 1 | in variazione | n. |
| | | | beni comuni non censibili | n. | in costituzione | n. 1 |
| Causali: Variazione della destinazione (da C7 a F2) | | | | | | |
| Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 23/05/2025 | | | | | | |
| Documenti allegati: | Mod. 1N parte I | n. | Mod. 2N parte I | n. | planimetrie | n. |
| | Mod. 1N parte II | n. | Mod. 2N parte II | n. | pagine elaborato planimetrico | n. 1 |
| Preallineamento | Volture | n. | Variazioni | n. | Accatastamenti | n. |
| | Unita' afferenti con intestati | n. | Unita' afferenti | n. | | |

| Quadro U Unità Immobiliari | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------|-------|------|--------|--------------------------|------|-----|------|--------|------------------------------|------|-------|-------|---------|-------|--------------|---------|-------|-------|--|--|
| Riferimenti Catastali | | | | | Utilità Comuni Censibili | | | | | Dati di Classamento Proposti | | | | | | | | | | | |
| N. | Part. spec. | Oper. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Op. | Sez. | Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Superf. cat. | Rendita | 1N/2N | Plan. | | |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | Piano | Scala | Interno | Lotto | Edificio | | | | | |
| 1 | | S | | 44 | 142 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | C | | 44 | 142 | 1 | | | | | | | F/2 | | | | | | | | |
| via canalbianco 178 | | | | | | | | | | | | | | | | T | | | | | |

| Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica |
|--|
| <p>si allega documentazione fotografica, relazione asseverata delle unità fatiscenti e l'autocertificazione della mancanza di tutte le utenze.</p> |

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.

- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

[REDACTED]

quale soggetto obbligato, residente in [REDACTED]

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Ing.** [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

| | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Riservato all'Ufficio | Data _____ | Protocollo _____ |
| Verifica eseguita in data | Eseguita la registrazione | Notifica eseguita in data |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| l'incaricato | l'incaricato | l'incaricato |

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------|--------------|-------|---------------------|------|--------------------------|--|--|--|
| Comune LOREO | | Sezione | | Foglio 44 | | Particella 142 | | Tipo mappale del: | |
| Sub. | UBICAZIONE via/piazza | n° civ. | Piani | Scala | Int. | Entità di Costruzione | | DESCRIZIONE | |
| 1 via canalbianco | | 178 T | | | | | | SOPPRESSO UNITA' COLLABENTI | |
| Protocollo _____ | | | | | | data _____ | | | |
| IL TECNICO Ing. _____ | | | | | | | | _____ | |
| Codice Fiscale: _____ | | | | | | | | firma e timbro | |

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Comune di Loreo

Protocollo n. del

Sezione: Foglio: 44

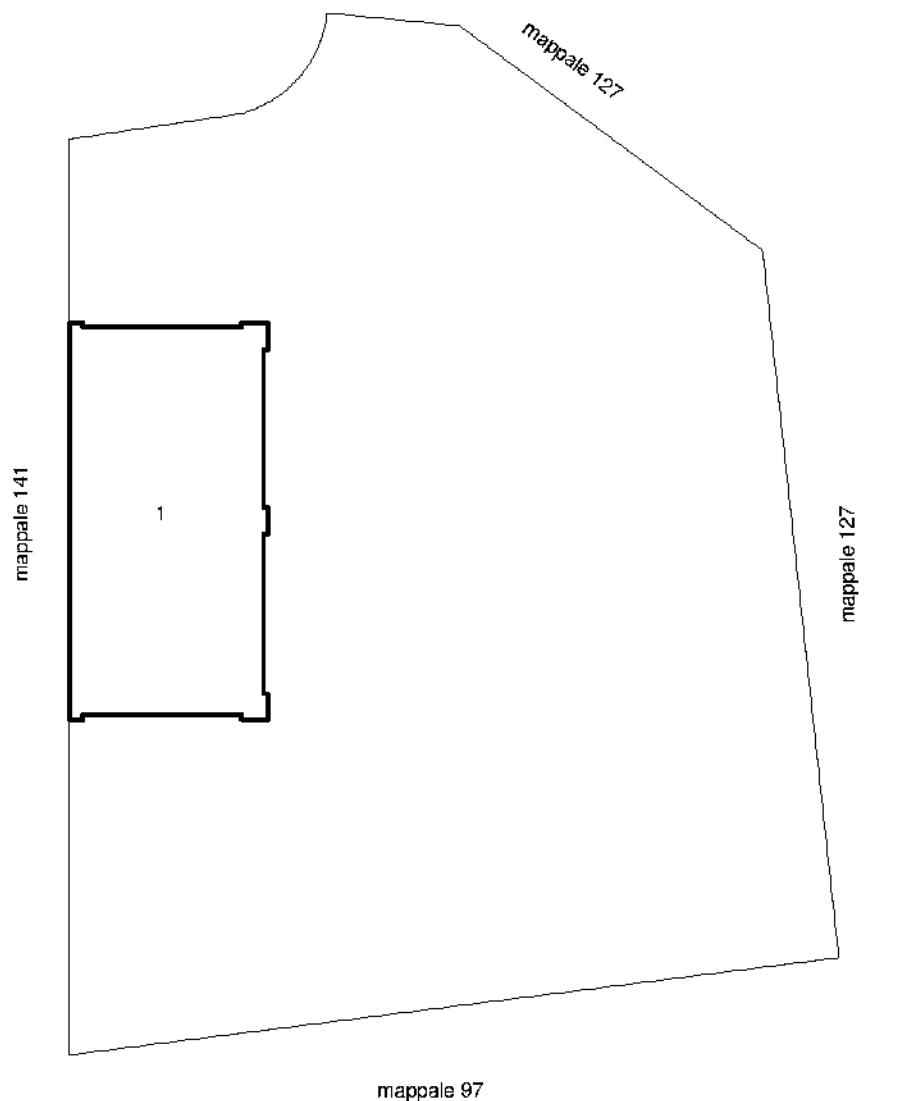
Particella: 142

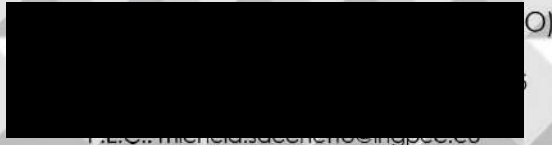
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO TERRA





PERIZIA TECNICA CON ASSEVERAZIONE DI COLLABENZA

Complesso denominato "Corte Papadopoli" sito in Comune di Loreo, località Retinella

1. PREMESSA

In data 08.07.2024 il G.D. Dott. Sergio Rossetti autorizzava la nomina della sottoscritta Ing. Michela SACCHETTO, [REDACTED]

[REDACTED], quale perito stimatore degli immobili ubicati in Comune di Loreo (RO) località Retinella, via Canalbianco n. 178- 5 intestati alla ditta [REDACTED]

A seguito del sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione si è riscontrato un pessimo stato di conservazione dei fabbricati che versano in significative condizioni di degrado rendendone impossibile l'utilizzo, pertanto a causa delle condizioni di vetustà e fatiscenza, il Giudice ha autorizzato la sottoscritta CTU alla redazione di opportuna pratica catastale al fine di aggiornare la categoria catastale dei beni in F/2 unità collabenti.

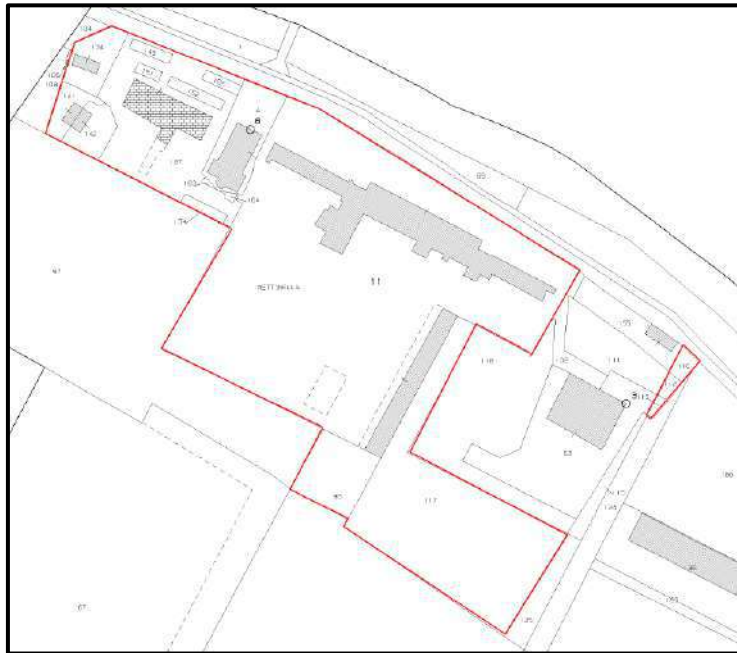
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un complesso rurale (ed abitativo) in precarie condizioni statiche sito nel Comune di Loreo, località Retinella, via Canalbianco n. 178-5.

Il complesso si sviluppa su una superficie catastale complessiva di mq 31.227 su cui insistono diversi fabbricati fatiscenti tra cui un edificio religioso sconsacrato.



Estratto immagine Google Maps

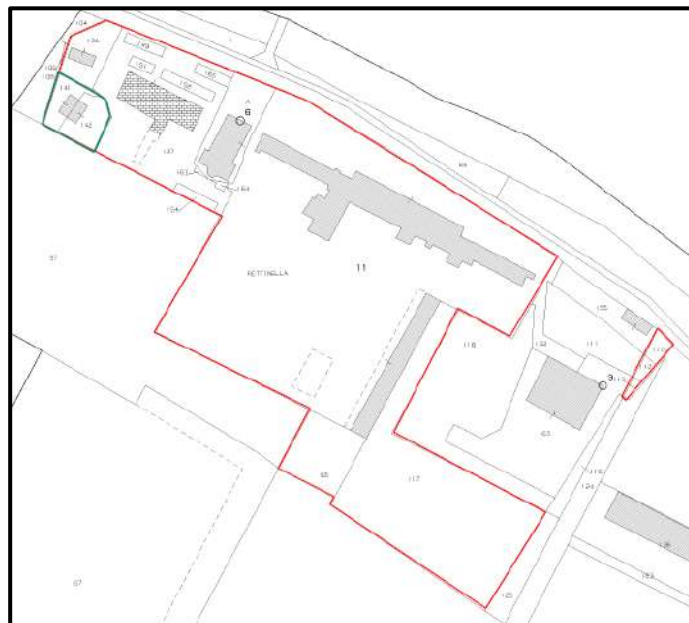


Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Si informa che il complesso immobiliare è stato suddiviso nei corpi A- B- C -D- E, per agevolare l'individuazione del corpo descritto viene riportato l'estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso l'intero lotto e in verde il corpo in esame.

Corpo E: tettoia

Descrizione: trattasi di tettoia aperta su tutti i lati posta sul confine sud-ovest rispetto al fabbricato principale adibita a ricovero attrezzi. Il tutto si sviluppa su una superficie di circa 110 mq e volume di circa 680 mc.



Estratto di mappa catastale corpo E (riproduzione grafica non in scala)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella 141**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 83 mq, rendita € 27,89.
2. **foglio 44, particella 142**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 27,89.

Confini per il corpo E: nord particelle 134, 127; est particella 127; sud particella 97; ovest particella 108.

4. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario da ante ventennio al 13/01/1999

██
██

In forza di atto di compravendita del 16/12/1996 rep. n. 61489 a rogito del Notaio ██████ di Adria (RO).

Proprietario dal 13/01/1999 al 26/01/1999

██

In forza di atto di compravendita del 13/01/1999 rep. n. 64519/29004 a rogito del Notaio ██████ di Adria (RO) trascritto a Chioggia in data 27/01/1999 ai nn. RG 476 RP 306. Alla presente nota di trascrizione segue rettifica presentata a Chioggia in data 13/10/1999 ai nn. RG 6255 RP 3900 in quanto l'unità negoziale n.13 era stata erroneamente indicata con f.44 m.n.14 anziché f.44 m.n.11§14.

Proprietario dal 26/01/1999 al 22/03/1999

██

In forza modifica di denominazione sociale con Verbale di Assemblea Straordinaria in data 26/01/1999 rep. n. 253909 a rogito Notaio ██████ di Padova (PD).

Proprietario dal 22/03/1999 ad oggi

██

In forza di modifica di denominazione sociale in data 22/03/1999 rep. n. 255309 a rogito Notaio ██████ di Padova (PD).

5. SOPRALLUOGO E RILIEVO FABBRICATI

A seguito del conferimento dell'incarico la sottoscritta si è recata presso gli immobili in oggetto per analizzarne lo stato. Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato

SI DICHIARA CHE

il fabbricato oggetto di verifica risulta in pessime condizioni con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimento completo della copertura. Pertanto gli immobili appaiono totalmente inutilizzabili e in precarie condizioni statiche.

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





7. CONCLUSIONI

Come in relazione esposto

SI ATTESTA LA PERDITA DELLE CARATTERISTICHE DI FUNZIONALITA' E LA POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO SE NON A SEGUITO DI RADICALI INTERVENTI EDILI DI RISTRUTTURAZIONE, E QUINDI, LA COLLABENZA DEGLI IMMOBILI CENSITI AL:

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. **foglio 44, particella 141**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 83 mq, rendita € 27,89.
2. **foglio 44, particella 142**, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 27,89.

di proprietà della ditta [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Data 22/05/2025

Ing. Michela SACCHETTO

(documento firmato digitalmente)

AUTOCERTIFICAZIONE

Art. 46 DPR 28/12/2000 N. 445

La sottoscritta Michela Sacchetto [REDACTED], in qualità CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano

consapevole delle sanzioni stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (Art. 76 DPR N. 445/2000) e dalla decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere (Art. 75 DPR N. 445/2000), sotto la propria responsabilità,

IN RELAZIONE

alla predisposta pratica Docfa di variazione, per il censimento quale collabente dell'immobile sito in Comune di Loreo, di proprietà della ditta [REDACTED], in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo,

DICHIARA

che l'unità immobiliare catastalmente identificata in

Catasto Fabbricati, Comune di Loreo (RO)

1. foglio 44, particella 141, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 83 mq, rendita € 27,89,
2. foglio 44, particella 142, piano T, via Canalbianco n. 178, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 27,89.

viene dichiarata quale "UNITA' COLLABENTE – F2" in quanto allo stato risulta:

- in pessime condizioni di manutenzione, con strutture portanti verticali e orizzontali in gran parte collassate e cedimenti della copertura in diversi punti,
- sconnesso dalle reti pubbliche, con contatori staccati o con impianti intercettati per impedire qualunque fornitura di luce acqua gas telefono;
- privo dei minimi requisiti igienico-sanitari.

La presente dichiarazione risulta quale "Allegato" alla pratica di Docfa di Accatastamento a firma del Sottoscritto quale CTU Fall. 247-24 Tribunale di Milano, come da richiesta di codesto Ufficio Provinciale, utilizzabile per il solo uso per il quale è stata richiesta.

Rovigo, lì 22.05.2025

IL DICHIARANTE

Ing. Michela Sacchetto
(documento firmato digitalmente)