

Tribunale di Rovigo

Fallimento

[REDACTED]

R. G. Fall. 47/2021

Giudice: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: **Avv. Stefania Traniello Gradassi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 di 3

Esperti alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

Dott. Ing. Enrico Zambon
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

file: 47_2021_RgFall_lotto_1_rev02.rtf



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**PRECISAZIONE**

Una parte dei beni afferenti a questo lotto, i m.n. 11 e 45, risultano catastalmente nella comproprietà per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei Signori [REDACTED]. Stante la successione della Signora [REDACTED] successione che necessita di integrazione della quota dei suddetti immobili non precedentemente indicata, e stante la rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte dei Figli, il diritto oggi in vendita riguarda la quota indivisa di $\frac{2}{3}$ della piena proprietà. Le indicazioni delle quote di seguito riportate si rifanno quindi al diritto in vendita e non alle (incomplete) risultanze catastali.

1. Dati Catastali

Bene: Via Casalveghe 49, 51, 53 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto 1: quota indivisa di $\frac{2}{3}$ di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici, un adiacente magazzino ed un fabbricato adibito ad uffici con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e quota indivisa di $\frac{2}{3}$ dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo.

Corpo: A (descrizione catastale derivante dalla individuazione e consistenza dei beni-e verificata con le risultanze catastali):

Dati Catastali:1) Intestazione:

- [REDACTED]
Proprietà $\frac{2}{18}$;

- [REDACTED]
Proprietà $\frac{12}{18}$;

- [REDACTED] Proprietà $\frac{2}{18}$;

- [REDACTED]
Proprietà $\frac{2}{18}$;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), Sezione Urbana CO, zona censuaria 2,

- **Foglio 14, particella 216, subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Via Casalveghe n. 49, piano T-1, rendita catastale € 352,48, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 216, subalterno 2**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, Via Casalveghe n. 49, piano T, rendita catastale € 64,04, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2021 Pratica n. RO0016995 in atti dal 15/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12263.1/2021);

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 2**, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, Via Casalveghe n. 51, piano T-1, rendita catastale € 1626,84, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, Via Casalveghe n. 51, piano T-1-2, rendita catastale € 1174,94, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, Via Casalveghe n. 51, piano T, rendita catastale € 161,13, derivante da VARIAZIONE del 05/01/2017 Pratica n. RO0000523 in atti dal 05/01/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 93.1/2017);

- **Foglio 14, particella 78, subalterno 3**, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, Via Casalveghe n. 53, piano T-1, rendita catastale € 1292,43, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



2) Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,

- **Foglio 14, particella 216**, qualità Ente Urbano, superficie 99 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da FRAZIONAMENTO del 22/10/1988 in atti dal 11/12/1992 TM 50050/88 (n. 902210.1/1988);

- **Foglio 14, particella 9**, qualità Ente Urbano, superficie 2519 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 26/07/2007 Pratica n. RO0109567 in atti dal 26/07/2007 (n. 109567.1/2007);

- **Foglio 14, particella 78**, qualità Ente Urbano, superficie 4594 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 20/08/2007 Pratica n. RO0116039 in atti dal 20/08/2007 (n. 116039.1/2007).

3) Intestazione:

- [REDACTED]
Proprietà per 1/2;

- [REDACTED]
Proprietà per 1/2;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,

- **Foglio 14, particella 11**, qualità Vigneto, classe 1, superficie 1800 mq, reddito dominicale € 20,43, reddito agrario € 12,09 derivante da Impianto meccanografico del 20/01/1976;

4) Intestazione:

- [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

- [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,

- **Foglio 14, particella 45**, qualità Vigneto, classe 1, superficie 5105 mq, reddito dominicale € 57,95, reddito agrario € 34,27 derivante da Impianto meccanografico del 20/01/1976;

5) Intestazione:

- Bene comune non censibile;

identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), Sezione Urbana CO,

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 1**, Bene comune non censibile, Via Casalveghe n. 51, piano T, rendita catastale € 0,00, cortile comune ai sub. 2, 3 e 4 derivante da VARIAZIONE del 19/05/2000 Pratica n. 60795 in atti dal 19/05/2000 CAMBIO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1620.1/2000).

2. Stato di possesso

Bene: Via Casalveghe 49, 51, 53 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi ma con materiali ed arredi solo in parte afferenti al Fallimento. Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, Ufficio Territoriale di Rovigo è emersa l'esistenza di un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati foglio 14 mappale



9 sub. 2; detto contratto risulta registrato a Rovigo al n. 454 serie 3 in data 06/02/2009 e avente scadenza in data 31/01/2015, **prorogato fino al 31/12/2021**; il contratto prevedeva un canone annuo di € 6.000,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 500,00. Considerata la naturale scadenza contrattuale il bene viene considerato libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Casalveghe 49, 51, 53 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) – 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì, limitatamente al piano terra solo per alcuni immobili.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Casalveghe 49, 51, 53 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) – 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) Cassa Rurale ed Artigiana dell'Adige Soc. Coop. ARL (ipoteca del 1993 non rinnovata, della durata di 5 anni).

5. Comproprietari

Bene: Via Casalveghe 49, 51, 53 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Comproprietari: nessuno, OLTRE A QUELLI SOPRA CITATI.

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Casalveghe 49, 51, 53 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO (nel ventennio).

7. Prezzo

Bene: Via Casalveghe 49, 51, 53 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 1

Prezzo: € 266.000,00



Beni in Rovigo (RO)
Via Casalveghe 49, 51, 53 Loc. Concadirame

Lotto: 1

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio risulta completa? **NO, manca parziale successione della Sig.ra [REDACTED] e successione del Sig. [REDACTED]**

Più in particolare:

Una parte dei beni afferenti a questo lotto, i m.n. 11 e 45, risultano catastalmente nella comproprietà per quota di 1/2 ciascuno dei Signori [REDACTED]

Stante la successione della Signora [REDACTED] successione che necessita di integrazione della quota dei suddetti immobili non precedentemente indicata, e stante la rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte dei Figli, il diritto oggi in vendita riguarda la quota indivisa di 2/3 della piena proprietà.

Le indicazioni delle quote di seguito riportate si rifanno quindi al diritto in vendita e non alle (incomplete) risultanze catastali.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Comune di: Rovigo (RO), Via Casalveghe 49, 51, 53 Loc. Concadirame, quota indivisa di 2/3 di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici, un adiacente magazzino ed un fabbricato adibito ad uffici con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e quota indivisa di 2/3 dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 2/3 dei seguenti beni:

1) Intestazione:

- [REDACTED]
Proprietà 2/18;
- [REDACTED]
Proprietà 12/18;
- [REDACTED] Proprietà 2/18;
- [REDACTED]
Proprietà 2/18;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), Sezione Urbana CO, zona censuaria 2,
- **Foglio 14, particella 216, subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Via Casalveghe n. 49, piano T-1, rendita catastale € 352,48, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 216, subalterno 2**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, Via Casalveghe n. 49, piano T, rendita catastale € 64,04, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2021 Pratica n. RO0016995 in atti dal 15/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12263.1/2021);

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 2**, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, Via Casalveghe n. 51, piano T-1, rendita catastale € 1626,84, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, Via Casalveghe n. 51, piano T-1-2, rendita catastale € 1174,94, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, Via Casalveghe n. 51, piano T, rendita catastale € 161,13, derivante da VARIAZIONE del 05/01/2017 Pratica n. RO0000523 in atti dal 05/01/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 93.1/2017);

- **Foglio 14, particella 78, subalterno 3**, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, Via Casalveghe n. 53, piano T-1, rendita catastale € 1292,43, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



2) Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,

- **Foglio 14, particella 216**, qualità Ente Urbano, superficie 99 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da FRAZIONAMENTO del 22/10/1988 in atti dal 11/12/1992 TM 50050/88 (n. 902210.1/1988);

- **Foglio 14, particella 9**, qualità Ente Urbano, superficie 2519 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 26/07/2007 Pratica n. RO0109567 in atti dal 26/07/2007 (n. 109567.1/2007);

- **Foglio 14, particella 78**, qualità Ente Urbano, superficie 4594 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 20/08/2007 Pratica n. RO0116039 in atti dal 20/08/2007 (n. 116039.1/2007).

3) Intestazione:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2;

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,

- **Foglio 14, particella 11**, qualità Vigneto, classe 1, superficie 1800 mq, reddito dominicale € 20,43, reddito agrario € 12,09 derivante da Impianto meccanografico del 20/01/1976;

4) Intestazione:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,

- **Foglio 14, particella 45**, qualità Vigneto, classe 1, superficie 5105 mq, reddito dominicale € 57,95, reddito agrario € 34,27 derivante da Impianto meccanografico del 20/01/1976;

5) Intestazione:

- Bene comune non censibile;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), Sezione Urbana CO,

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 1**, Bene comune non censibile, Via Casalveghe n. 51, piano T, rendita catastale € 0,00, cortile comune ai sub. 2, 3 e 4 derivante da VARIAZIONE del 19/05/2000 Pratica n. 60795 in atti dal 19/05/2000 CAMBIO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1620.1/2000).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze secondo la mappa del Catasto Terreni, del compendio composto dalle particelle 11, 45, 216, 9 e 78 (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- a nord particella 21 e 26, ad est particella 289, a sud particella 12 ed a ovest strada pubblica Via Casalveghe.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa e le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

quanto alla mappa catastale:

- 1) non risultano evidenziati in mappa alcuni manufatti realizzati sulle particelle 9, 11 e 45 (tettoia uso serra, tettoia ricovero mezzi, piscina, baracche in legno e barbecue in muratura);

quanto alla unità mappale 216 sub. 2:

- 2) costruzione all'interno del garage, di un bagno e centrale termica;
quanto alle unità mappale 9 sub. 2, 3 e 4:
- 3) imprecisione nell'indicazione delle altezze interne;
- 4) non indicati gli ingombri dei caminetti presenti al piano terra e piano secondo del sub. 2;
- 5) non indicati alcuni dislivelli della pavimentazione nel sub. 4.

Per le difformità indicate al punto 1 non si è proceduto all'aggiornamento in quanto i manufatti andranno rimossi e smaltiti secondo legge a cura e spese dell'Aggiudicatario perché ritenuti non sanabili; per le difformità indicate ai punti 3, 4 e 5 non si è provveduto all'aggiornamento in quanto le variazioni non incidono sul corretto censimento delle unità immobili così come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010; per la difformità indicata al punto 2 non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria in quanto non sono rispettati gli standard igienico sanitari.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la NON conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota indivisa di 2/3 di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici, un adiacente magazzino ed un fabbricato adibito ad uffici con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e quota indivisa di 2/3 dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo.

Caratteristiche zona: periferica di Rovigo (RO).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole ed artigianali.

Importanti centri limitrofi: il centro della città dista circa 5 chilometri, il centro della frazione circa 2 chilometri.

Attrazioni paesaggistiche: la città di Rovigo si è probabilmente sviluppata intorno al X secolo, in coincidenza con il primo nucleo del castello costruito su un vecchio alveo dell'Adige, l'Adigetto, dovuto all'iniziativa del vescovo di Adria, Paolo. Nel 1482 la città passò sotto il dominio della Serenissima e raggiunse l'apice dello sviluppo urbano. La città è iscritta in un singolare contesto ambientale, il Polesine, connotato dalla presenza del Po, del suo Delta e dell'Adige.

Attrazioni storiche: il centro storico di Rovigo ospita la bella chiesa di Santa Maria del Soccorso, detta la Rotonda per la sua forma ottagonale, che è probabilmente il monumento più rappresentativo della città assieme alle due Torri dell'antico castello.

Principali collegamenti pubblici: la fermata del servizio urbano di autobus per raggiungere il centro città dista circa 50 metri; l'uscita autostradale di Rovigo sulla A13, tratta Bologna Padova, dista circa 900 metri.

Servizi offerti dalla zona: nella zona si possono trovare tutti i servizi offerti da una città di circa 51.000 abitanti: scuola d'infanzia, elementare, media, superiore, università, attività commerciali, uffici postali, farmacie, negozi al dettaglio, centri commerciali, centri sportivi, stadio di rugby e calcio, luoghi di aggregazione e di culto, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi, ma con materiali ed arredi solo in parte afferenti al Fallimento.

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti, si inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, Ufficio Territoriale di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con propria risposta del 15/02/2022, comunicava l'esistenza di un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati foglio 14 mappale 9 sub. 2, detto contratto risulta registrato a Rovigo al n. 454 serie 3 in data 06/02/2009 e avente scadenza in data 31/01/2015, **prorogato fino al 31/12/2021**; il contratto prevedeva un canone annuo di € 6.000,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 500,00.



Considerata la naturale scadenza contrattuale il bene viene considerato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dalle visure di conservatoria risulta che con Verbale di Conciliazione traslativo del Tribunale di Rovigo in data 19/01/2005 Rep. 80, trascritto a Rovigo in data 08/04/2005 ai nn. R.G. 3597, R.P. 2057, il mappale 78 del foglio 14 (che oggi comprende anche l'ex mappale 288) è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio lungo il suo margine sud per la larghezza costante di ml 6,00 che servirà alle particelle 289 e 41 come unico collegamento con la pubblica via.

Con verifica di aggiornamento del 31/05/2022 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano in atti. Negli atti di provenienza il sig. [REDACTED] dichiarava di essere in regime di comunione legale dei beni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano dall'esame delle visure di conservatoria.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dall'esame delle visure di conservatoria.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Dr. [REDACTED] Notaio in Rovigo, Rep. n. 34.514 in data 05/03/1993, iscritta a Rovigo in data 10/03/1993 ai nn. R.G. 1807, R.P. 212.

Ipoteca: € 206.582,76 (in atti £ 400.000.000); Capitale: € 103.291,38 (in atti £ 200.000.000).

Durata: 5 anni.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana di CO, foglio 14, particella 216 sub. 1 e 2 e sulle particelle distinte al Catasto Terreni, mappali 9, 11 e 216 del foglio 14.

La presente ipoteca non risulta cancellata nè rinnovata.

4.2.2 Pignoramenti:

non ne risultano trascritti presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato.

4.2.3 Altre trascrizioni:

1 – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 2892/2021 in data 22/12/2021, trascritta a Rovigo in data 27/01/2022 ai nn. R.G. 630, R.P. 471.

Il fallimento colpisce la quota di proprietà degli immobili siti a Rovigo e censiti al Catasto Fabbricati, Sez. Urbana CO, foglio 13 particella 94 sub. 1 e 2, foglio 14 particella 216 sub. 1 e 2, particella 9 sub. 2, 3 e 4, particella 78 sub. 3 e censiti nella Sez. Urbana RO, foglio 22 particella 319 sub. 3 e 8 e gli immobili censiti al Catasto Terreni, Censuario di Concadirame foglio 13 particella 94 e 69, foglio 14 particella 216, 9, 78, 11, 45 e censiti nel Censuario di Rovigo foglio 22 particella 319, 155, 442, 443, 484.



4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato.

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 31/05/2022 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della documentazione ipo-catastale facente stato al 21 e 25/01/2022: non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	non pertinente.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non conosciute.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pertinente.
Spese condominiali scadute ed insolute:	non pertinente.
Millesimi di proprietà:	non pertinente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	si, limitatamente al piano terra di alcuni immobili.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	non pertinente.
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	dato non pertinente.
Note sulle servitù:	Con Verbale di Conciliazione traslativo del Tribunale di Rovigo in data 19/01/2005 Rep. 80, trascritto a Rovigo in data 08/04/2005 ai nn. R.G. 3597, R.P. 2057, il mappale 78 del foglio 14 (che oggi comprende anche l'ex mappale 288) è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio lungo il suo margine sud per la larghezza costante di ml 6,00 che servirà alle particelle 289 e 41 come unico collegamento con la pubblica via. Risultano elettrodotti e cavidotti con sostegni infissi al suolo. Non si conosce la presenza di eventuali sottoservizi.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	Una parte dei beni afferenti a questo lotto, i m.n. 11 e 45, risultano catastalmente nella comproprietà per quota di ½ ciascuno dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] Stante la successione della Signora [REDACTED] [REDACTED] successione che necessita di integrazione della quota dei suddetti immobili non precedentemente indicata, e stante la rinuncia all'eredità di [REDACTED]



	██████████ da parte dei Figli, il diritto oggi in vendita riguarda la quota indivisa di 2/3 della piena proprietà.
--	---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto ai mappali 9, 11, 45 e 216

Titolare/Proprietario:

- ██████████ proprietà per 1/2;
 - ██████████ proprietà per 1/2;
- dal **13/11/1984** al **09/10/2017** in forza di atto di compravendita Rep. n. 32.458 in data 13/11/1984 del Dr. ██████████ Notaio in Rovigo, trascritto a Rovigo in data 23/11/1984 ai nn. R.G. 8091 e R.P. 6118 (mappali ex 9 e 11 oggi 9, 11 e 216).

Titolare/Proprietario:

- ██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione;
 - ██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione;
- dal **08/02/1989** al **09/10/2017** in forza di atto di compravendita Rep. n. 18.317 in data 08/02/1989 del Dr. ██████████ Notaio in Rovigo, trascritto a Rovigo in data 14/02/1989 ai nn. R.G. 1278 e R.P. 953 (mappali ex 42 e 45 oggi 9, e 45).

Titolare/Proprietario:

- ██████████ Proprietà 2/18;
 - ██████████ Proprietà 12/18;
 - ██████████ Proprietà 2/18;
 - ██████████ Proprietà 2/18;
- dal **09/10/2017** a **OGGI** in forza di successione testamentaria in morte della Sig.ra ██████████ in data 09/10/2017, Denuncia di successione n. 652 Vol. 9990, trascritta a Rovigo in data 27/09/2018 ai nn. R.G. 7779 e R.P. 5501 e Denuncia di successione a rettifica n. 1020 Vol. 9990, trascritta a Rovigo in data 17/01/2019 ai nn. R.G. 547 e R.P. 401.
- Risulta in atti la rinuncia all'eredità di ██████████ da parte dei figli (ed eredi).**

I m.n. 11 e 45 risultano catastalmente nella comproprietà per quota di 1/2 ciascuno dei Signori ██████████

Stante la successione della Signora ██████████ successione che necessita di integrazione della quota dei suddetti immobili non precedentemente indicata, e stante la rinuncia all'eredità di ██████████ da parte dei Figli, il diritto oggi in vendita riguarda la quota indivisa di 2/3 della piena proprietà.

Quanto al mappale 78

Titolare/Proprietario:

- ██████████ proprietà per 1/2;
 - ██████████ proprietà per 1/2;
- dal **02/01/2002** al **19/01/2005** in forza di successione in morte di ██████████ in data 02/01/2002, denuncia di successione n. 210 Vol. 160, trascritta a Rovigo in data 06/03/2004 ai nn. R.G. 2460 e R.P. 1566.

Titolare/Proprietario:

- ██████████ proprietà per 1/1;
- dal **19/01/2005** al **21/06/2005** in forza di verbale di conciliazione traslativo del Tribunale di Rovigo Rep. n. 80 in data 19/01/2005 trascritto a Rovigo in data 08/04/2005 ai nn. R.G. 3597 e R.P. 2057.

Titolare/Proprietario:

- ██████████ proprietà per 1/2;
- ██████████ proprietà per 1/2;



dal **21/06/2005** al **09/10/2017** in forza di atto di compravendita Rep. n. 120.709 in data 21/06/2005 del Dr. [REDACTED] Notaio in Rovigo, trascritto a Rovigo in data 30/06/2005 ai nn. R.G. 6841 e R.P. 3817.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Proprietà 2/18;
- [REDACTED] Proprietà 12/18;
- [REDACTED] Proprietà 2/18;
- [REDACTED] Proprietà 2/18;

dal **09/10/2017** a **OGGI** in forza di successione testamentaria in morte della Sig.ra [REDACTED] in data 09/10/2017, Denuncia di successione n. 652 Vol. 9990, trascritta a Rovigo in data 27/09/2018 ai nn. R.G. 7779 e R.P. 5501 e Denuncia di successione a rettifica n. 1020 Vol. 9990, trascritta a Rovigo in data 17/01/2019 ai nn. R.G. 547 e R.P. 401.

Risulta in atti la rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte dei figli (ed eredi).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Rovigo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto le unità immobiliari oggi in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche:

Identificativo: 312/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: modificare e trasformare un fabbricato rurale ad uso abitazione mappali 9a, 11, 21 e 26.

Domanda presentata in data 13/04/1970 prot. n. 6031. Licenza Edilizia n. U.T. 312 rilasciata in data 03/08/1970. (visto lo stato odierno la presente pratica non ha avuto seguito)

Identificativo: 182/1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso abitazione, mappale 9.

Domanda presentata in data 27/02/1985, prot. n. 2585. Concessione Edilizia n. 514 rilasciata in data 12/10/1985 U.T. 182. I lavori sono iniziati in data 03/12/1985. In atti è presente una nota del 17/12/1992, con la quale il C.T.U. in una causa civile contro l'allora impresa esecutrice dei lavori chiedeva al Sig. Sindaco del Comune di Rovigo di riferire circa la sanabilità delle opere eseguite; l'Ufficio con nota del 29/01/1993 confermava che le opere eseguite erano conformi alla disciplina urbanistica e che le stesse potevano essere sanate con richiesta di Concessione in sanatoria. Non sono stati forniti i relativi elaborati grafici della suddetta nota.

Identificativo: 1356/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: realizzazione di una recinzione in muratura.

Domanda presentata in data 19/10/1987, prot. n. 14376 U.T. n. 1356. Concessione n. 105 rilasciata in data 15/02/1988 prot. n. 14376 U.T. 1356.

Identificativo: 423/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di autorizzazione.

Per lavori: parziale ripassatura del coperto dell'immobile censito sulla particella 78.

Domanda presentata in data 05/04/1994, prot. n. 4044 del 08/04/1994 U.T. n. 423.

Identificativo: 1468/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Permesso di costruire.



Per lavori: ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione da residenziale a direttivo dell'immobile particella 78.

Domanda presentata in data 29/11/2005, prot. n. 79724 del 01/12/2005 U.T. n. 1468.

Permesso di Costruire n. 77 rilasciato in data 06/03/2006

Identificativo: 388/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: demolizione e ricostruzione con modifiche interne e prospettiche del fabbricato già in possesso di Permesso di Costruire n. 77/2005 per ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione da residenziale a direttivo (particella 78).

D.I.A. presentata in data 07/04/2006, prot. n. 21996 U.T. n. 388.

Identificativo: 449/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: modifiche interne con diversa distribuzione dei locali, tamponamento e traslazione di fori finestra in variante alla D.I.A. n. 388/2006 (particella 78).

D.I.A. presentata in data 20/04/2007, prot. n. 25652 U.T. n. 449.

Richiesta di agibilità presentata in data 18/12/2007 prot. 77045, fine lavori del 17/12/2007.

Agibilità rilasciata in data 16/04/2008 prot. n. 77045.

Identificativo: 450/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: realizzazione staccionata in legno, muretti e pilastri in mattoni faccia a vista, posa cancelli scorrevoli e a sbarra in metallo, formazione di camminamenti e marciapiedi pavimentati, realizzazione di alcune zone a conglomerato bituminoso e altre con autobloccanti e ghiaio lavato (particelle 9, 11, 42, 45, 78, 288).

D.I.A. presentata in data 20/04/2007, prot. n. 25659 U.T. n. 450.

Identificativo: 715/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: ripasso manto di copertura compreso pulizia del piano di posa, applicazione guaina impermeabilizzante, sostituzione coppi fatiscenti e rotti (particella 9sub. 3).

D.I.A. presentata in data 13/06/2008, prot. n. 36034 U.T. n. 715. I lavori sono iniziati in data 21/07/2008 e terminati in data 28/04/2010 come da certificato di collaudo del 06/05/2010, prot. n. 26088 del 14/05/2010.

Identificativo: 153/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: variante alla D.I.A. n. 450/2006 per sistemazione esterna e recinzioni (particelle 9, 11, 42, 45, 78, 288).

D.I.A. presentata in data 26/02/2010, prot. n. 10331 U.T. n. 153.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle varie pratiche urbanistiche presentate, si riscontrano le seguenti difformità:

A riguardo del fabbricato abitativo con garage mappale 216 sub. 1 e 2 e al magazzino particella 9 sub. 4.

A riguardo di questi fabbricati non si è in grado di riferire circa la regolarità urbanistica in quanto non sono state reperite pratiche urbanistiche ad essi riferite; se si confronta lo stato dei luoghi con le rispettive planimetrie catastali si riscontra quanto segue:

- 1) all'interno del garage unità 216 sub. 2 è stato ricavato un bagno e una centrale termica.



A riguardo del fabbricato particella 9 sub. 2 e 3.

In riferimento alla Concessione Edilizia n. 514 U.T. 182/1985:

- 2) Mancata corrispondenza tra lo stato di fatto del 1985 con le evidenze grafiche dello stato di fatto indicato nel progetto del 1970;
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni della parte abitativa con diversa collocazione della scala interna;
- 4) Ampliamento del fabbricato sul lato nord con costruzione di portici e ripostigli;
- 5) Non risulta un progetto per la ristrutturazione della parte direzionale con relativo cambio d'uso.

A riguardo delle aree scoperte.

- 6) risultano edificati alcuni manufatti (tettoia uso serra, tettoia ricovero mezzi, piscina, baracche in legno e barbecue in muratura).

Per regolarizzare le difformità riscontrate ai punti da 1 a 5, l'Aggiudicatario dovrà presentare, distintamente per ciascun immobile, un progetto di sanatoria (Permesso di Costruire, previo approfondimento preliminare con l'Ufficio Tecnico comunale) con eventuale adeguamento delle destinazioni e/o rimesse in pristino stato delle modifiche non sanabili.

Resterà in capo all'Aggiudicatario, che se ne accollerà le necessarie spese, anche la presentazione della dichiarazione di agibilità, previa verifica e adeguamento delle strutture ed impianti esistenti, al fine dell'ottenimento dei certificati di conformità necessari alla dichiarazione di agibilità da parte di un tecnico abilitato.

Gli adempimenti sopra descritti comporteranno un esborso indicativo di **€ 15.000** per sanzione, diritti, bolli, spese tecniche ed opere (fatte salve diverse quantificazioni anche da parte degli Enti pubblici preposti), che comunque resteranno in capo all'Aggiudicatario anche se di diverso e maggiore importo.

Per le difformità indicate al punto 6, appurato che le costruzioni sono state edificate in zona agricola, andranno rimosse a cura e spese dell'Aggiudicatario previa presentazione di una SCIA per demolizione che comporterà una sanzione minima di **€ 516,00** oltre a diritti, bolli e spese tecniche quantificati in via indicativa in **€ 1.000,00**. Importo della demolizione non quantificabile.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

per Sanzione / oblazione / diritti, bolli, spese tecniche / opere di demolizione/ripristino / adeguamento impianti: **€ 16.516,00** (fatte salve diverse quantificazioni anche da parte degli Enti pubblici preposti), comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se di diverso importo totale.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Rovigo è dotato di Piano Regolatore approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 15/12/1966, registrato alla Corte dei Conti il 26/01/1967, reg. 2 LL.PP. Foglio 314 (G.U. 15/02/1967, n. 41); Strumento Urbanistico Vigente (Piano Regolatore Comunale di cui agli artt. 3 e 12 della L.R. 11/2004) - Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R.V. n. 679/2012 del 17/04/2012 - Vigente dal 23/05/2012 - P.R.G. Vigente, Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48, punto 5 bis, della L.R. 11/2004.
In forza della delibera:	Variante al P.R.G. approvato dalla G.R.V. con Delib. n° 3233 del 12/07/1994; Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R.V. n.



	679/2012 del 17/04/2012 - Vigente dal 23/05/2012.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica del Comune di Rovigo, l'immobile si trova in ATO 9, zona ovest – identificati come edifici e complessi di valore monumentale testimoniale ex art. 10 L.R. 24/85, e gli edifici sono individuati nel P.R.G. con la scheda n. 18 delle corti rurali, in ZONA AGRICOLA.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Rovigo riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: quota indivisa di 2/3 di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici, un adiacente magazzino ed un fabbricato adibito ad uffici con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e quota indivisa di 2/3 dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo, di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota indivisa di 2/3 di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici, un adiacente magazzino ed un fabbricato adibito ad uffici con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e quota indivisa di 2/3 dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo, il tutto sito in prossimità della frazione di Concadirame della città di Rovigo.

Fabbricato abitativo con garage mapp. 216

L'immobile è costituito da un fabbricato isolato di pianta rettangolare avente due piani fuori terra con copertura a due falde.

L'edificio, di remota costruzione risulta essere un fabbricato rurale riattato ad abitazione.

La sua disposizione interna è infatti tipica delle stalle rurali con soprastante fienile.

Al piano terra è stato ricavato un open space ad uso soggiorno – pranzo nel quale è stata realizzata la scala interna di collegamento con il piano primo; nella restante parte sono state realizzate due stanze da bagno servite da un disimpegno; al piano primo sono presenti tre stanze uso letto con soffitti mansardati collegate da un disimpegno di approdo della scala interna in legno. Al piano terra, aventi accesso diretto dall'esterno sono presenti inoltre un garage e una piccola centrale termica dove è installata la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

L'immobile è dotato inoltre di impianto elettrico, idrico e del gas con caldaia a basamento che alimenta radiatori dotati di ventil-convettori. Le finiture sono costituite da pavimenti in piastrelle ceramiche, solai con travi in legno e travature di rinforzo in acciaio a vista, infissi delle finestre con telai in alluminio e porte interne in legno. Le murature perimetrali presentano segni e distacchi dovuti ad umidità di risalita.

Fabbricato abitativo e direzionale mapp. 9

L'immobile è costituito da un fabbricato rurale di pianta rettangolare con ampia barchessa posta sul prospetto sud; il fabbricato ha due piani fuori terra con porzione dotata di un ulteriore piano sottotetto mansardato.

La porzione ad est del fabbricato è adibita all'uso direzionale ed è costituita al piano terra da tre locali adibiti ad uffici uno dei quali di ampie dimensioni open space, completa il piano un piccolo disimpegno con ripostiglio sottoscala, il vano scala ed un bagno; al piano primo è presente un solo ampio vano ufficio con soffitto inclinato. I solai di copertura e di piano sono in legno con travature a vista, la pavimentazione è parte in resina e parte in mattoni di cotto al piano terra e in moquette al piano primo. I pilastri a filo muro sono in mattoni faccia a vista; gli infissi interni sono con telai in alluminio e legno, quelli esterni sono dotati di oscuri ad ante in legno.

La parte abitativa è costituita al piano terra da cucina, pranzo, soggiorno e bagno con antibagno; al piano primo raggiungibile dalla scala posta nel soggiorno sono presenti



quattro stanze da letto ed uno studio tra loro comunicanti mediante due corridoi; al piano sono presenti inoltre due stanze da bagno ed una delle stanze da letto è dotata di proprio w.c..

Sul corridoio si trova l'accesso della rampa di scale che porta al piano sottotetto costituito da due ampi spazi mansardati con pilastri in muratura a sostegno delle capriate lignee della copertura a quattro falde; in uno dei locali è stata realizzata una stanza da bagno di ampie dimensioni.

Al piano terra, sul prospetto nord del fabbricato, è presente un portico parzialmente tamponato con vetrate e sullo stesso lato sono presenti delle superfetazioni adibite a centrale termica, ripostiglio e serra (portico).

L'unità abitativa al piano terra e nel sottotetto ha pavimentazione in cotto, mentre al piano primo le stanze sono pavimentate con parquet e i bagni con gres ceramico.

Le finiture sono costituite da serramenti delle finestre in legno con vetrocamera, porte interne in legno, oscuri ad ante in legno con grate metalliche di protezione, impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con ventilconvettori alimentati da caldaia a gas.

Fabbricato uso magazzino mapp. 9

Il fabbricato ha pianta rettangolare con un solo piano fuori terra. Ha murature perimetrali in laterizio intonacato e strutture di copertura costituite in parte da travetti in cemento armato ed in parte da profili metallici, il tutto a sostegno di lastre ondulate in cemento presumibilmente con amianto.

L'immobile è costituito da tre locali ad uso magazzino, due dei quali tra di loro comunicanti e tutti dotati di portoni metallici per l'accesso diretto dall'area cortiliva. In uno dei magazzini è presente un locale w.c. pavimentato con piastrelle ceramiche. La pavimentazione negli altri locali è sostituita da massetto in cemento. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Fabbricato direzionale mapp. 78

Il fabbricato ha pianta regolare a forma di "L", ed è costituito da due piani fuori terra con solai di piano e di copertura con travature lignee a vista. L'immobile risulta essere stato ristrutturato interamente, mediante demolizione e ricostruzione nei primi anni 2000.

Al piano terra si trovano una sala riunioni di buone dimensioni e un ampio locale ad uso ufficio nel quale si trova anche la scala angolare con rivestimento in marmo che porta al piano primo. A questo piano si trovano altri due vani ad uso ufficio di ampie dimensioni, uno dei quali con affaccio sulla sala riunioni sottostante. Su ciascun piano si trova un bagno con proprio antibagno.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di cotto e le finiture sono costituite da finestre con serramenti in alluminio dotate di oscuri ad ante in legno ed inferriate metalliche e porte interne tamburate in legno. Gli impianti sottotraccia sono costituiti da impianto elettrico con dispositivi ordinari, idrico e di riscaldamento costituito da ventilconvettori con elementi radianti alimentati da una caldaia a gas; è presente inoltre l'impianto di rete aziendale ethernet.

Le altezze interne variano dal piano terra di ml 2,70 al piano primo da ml 2,67 a ml 3,53 sotto il tavolato di copertura.

Area cortiliva mappali 11 e 45.

Sull'area scoperta esterna ad uso cortilivo sono presenti delle costruzioni che andranno rimosse e smaltite secondo legge (a cura e spese dell'Aggiudicatario), costituite da una serra (addossata al fabbricato m.n. 216), una tettoia per il ricovero dei mezzi, un capanno in legno in degrado, due piccole costruzioni uso legnaia e barbecue ed una vecchia piscina.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) dei fabbricati in vendita (si rappresentano le destinazioni attuali, indicate sulle planimetrie catastali, che andranno rese conformi alle norme edilizie secondo quanto detto al relativo capitolo):

Destinazione Abitazione e garage m.n. 216	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
soggiorno pranzo	sup. lorda	54,58	1	54,58



disimp. Vano scala	sup. lorda	8,34	1	8,34
bagno	sup. lorda	4,86	1	4,86
Garage (nello stato di fatto: bagno)	sup. lorda	8,38	0,5	4,19
disimp. P.1	sup. lorda	14,17	1	14,17
letto	sup. lorda	15,56	1	15,56
letto	sup. lorda	20,31	1	20,31
letto	sup. lorda	30,3	1	30,3
Garage (nello stato di fatto: c.t.)	sup. lorda	4,02	0,50	2,01
garage	sup. lorda	18,87	0,5	9,435
Totale abitazione e garage		179,39		163,76

<i>Destinazione Uffici m.n. 9 sub. 2</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
ufficio p.t.	sup. lorda	69,83	1	69,83
ufficio p.t.	sup. lorda	16,54	1	16,54
ufficio p.t.	sup. lorda	25,94	1	25,94
bagno	sup. lorda	8,26	1	8,26
vano scala	sup. lorda	4,7	1	4,7
disimpegno / sottosc.	sup. lorda	5	0,3	1,5
ufficio p.1	sup. lorda	69,83	1	69,83
disimp. Scala	sup. lorda	5,8	1	5,8
Totale uffici		205,90		202,40

<i>Destinazione Abitazione m.n. 9 sub. 3</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
cucina	sup. lorda	29,06	1	29,06
pranzo	sup. lorda	24,72	1	24,72
soggiorno	sup. lorda	35,56	1	35,56
antibagno	sup. lorda	4,62	1	4,62
bagno	sup. lorda	5,13	1	5,13
ripostiglio esterno	sup. lorda	7,6	1	7,6
portico principale	sup. lorda	86,64	0,25	21,66
portico secondario	sup. lorda	36,3	0	0
locale caldaia	sup. lorda	13,03	1	13,03
portico serra	sup. lorda	9,29	0	0
ripostiglio esterno	sup. lorda	8,09	0	0
studio p.1	sup. lorda	17,77	1	17,77
letto p.1	sup. lorda	26,55	1	26,55
corridoio p.1	sup. lorda	15,84	1	15,84
bagno p.1	sup. lorda	6,62	1	6,62



letto p.1	sup. lorda	19,55	1	19,55
w.c. p.1	sup. lorda	2,93	1	2,93
letto p.1	sup. lorda	17,26	1	17,26
corridoio p.1	sup. lorda	5,17	1	5,17
bagno p.1	sup. lorda	9,74	1	9,74
letto p.1	sup. lorda	24,08	1	24,08
sottotetto p.2	sup. lorda	194,58	0,25	48,645
guardaroba p.2	sup. lorda	50,7	0,25	12,675
bagno p.2	sup. lorda	10,82	1	10,82
scala p.2.	sup. lorda	9,58	1	9,58
Totale abitazione		671,23		368,61

<i>Destinazione magazzini m.n. 9 sub. 4</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
magazzino	sup. lorda	45,03	1	45,03
magazzino	sup. lorda	42,25	1	42,25
magazzino	sup. lorda	41,6	1	41,6
w.c.	sup. lorda	5,79	1	5,79
Totale magazzini		134,67		134,67

<i>Destinazione Uffici m.n. 78</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
sala riunioni	sup. lorda	49,57	1	49,57
studio p.t. con scala	sup. lorda	52,31	1	52,31
antibagno	sup. lorda	2,81	1	2,81
bagno	sup. lorda	6,19	1	6,19
studio p.1	sup. lorda	30,82	1	30,82
studio p.1 con scala	sup. lorda	52,31	1	52,31
antibagno	sup. lorda	2,81	1	2,81
bagno	sup. lorda	6,19	1	6,19
Totale uffici		203,01		203,01

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) dei fabbricati in vendita (si rappresentano le destinazioni attuali, indicate sulle planimetrie catastali, che andranno rese conformi alle norme edilizie secondo quanto detto al relativo capitolo):

<i>Destinazione Residenza e garage</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. netta commerciale mq</i>
soggiorno pranzo	sup. netta	47,06	1	47,06
disimp. Vano scala	sup. netta	6,37	1	6,37
bagno	sup. netta	3,48	1	3,48
Garage (nello stato di fatto: bagno)	sup. netta	6,84	0,50	3,42



disimp. P.1	sup. netta	11,8	1	11,8
letto	sup. netta	12,54	1	12,54
letto	sup. netta	16,13	1	16,13
letto	sup. netta	25,01	1	25,01
Garage (nello stato di fatto: c.t.)	sup. netta	2,63	0,50	1,32
garage	sup. netta	15,45	0,5	7,725
Totale residenza e garage		147,31		134,86

<i>Destinazione Uffici m.n. 9 sub. 2</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale mq</i>
ufficio p.t.	sup. netta	60,95	1	60,95
ufficio p.t.	sup. netta	14,41	1	14,41
ufficio p.t.	sup. netta	22,12	1	22,12
bagno	sup. netta	6,33	1	6,33
vano scala	sup. netta	3,25	1	3,25

disimpegno / sottosc.	sup. netta	3,56	0,3	1,068
ufficio p.1	sup. netta	61,06	1	61,06
disimp. Scala	sup. netta	2,36	1	2,36
Totale uffici		174,04		171,55



<i>Destinazione Abitazione m.n. 9 sub. 3</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale mq</i>
cucina	sup. netta	22,6	1	22,6
pranzo	sup. netta	20,28	1	20,28
soggiorno	sup. netta	29,35	1	29,35
antibagno	sup. netta	3,35	1	3,35
bagno	sup. netta	3,72	1	3,72
ripostiglio esterno	sup. netta	5,2	1	5,2
portico principale	sup. netta	83,35	0,25	20,8375
portico secondario	sup. netta	34,64	0	0
locale caldaia	sup. netta	8,95	1	8,95
portico serra	sup. netta	7,5	0	0
ripostiglio esterno	sup. netta	6,49	0	0
studio p.1	sup. netta	15,29	1	15,29
letto p.1	sup. netta	22,55	1	22,55
corridoio p.1	sup. netta	11,44	1	11,44
bagno p.1	sup. netta	4,74	1	4,74
letto p.1	sup. netta	16,12	1	16,12
w.c. p.1	sup. netta	1,86	1	1,86
letto p.1	sup. netta	14,5	1	14,5
corridoio p.1	sup. netta	3,99	1	3,99
bagno p.1	sup. netta	7,32	1	7,32
letto p.1	sup. netta	19,97	1	19,97
sottotetto p.2	sup. netta	176,88	0,25	44,22
guardaroba p.2	sup. netta	43,66	0,25	10,915
bagno p.2	sup. netta	8,83	1	8,83
scala p.2.	sup. netta	5,95	1	5,95
Totale abitazione		578,53		301,98

<i>Destinazione magazzini m.n. 9 sub. 4</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale mq</i>
magazzino	sup. netta	40,54	1	40,54
magazzino	sup. netta	38,43	1	38,43
magazzino	sup. netta	37,21	1	37,21
w.c.	sup. netta	4,54	1	4,54
Totale magazzini		120,72		120,72



<i>Destinazione Uffici m.n. 78</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale mq</i>
sala riunioni	sup. netta	39,26	1	39,26
studio p.t. con scala	sup. netta	40,5	1	40,5
antibagno	sup. netta	1,5	1	1,5
bagno	sup. netta	4,01	1	4,01
studio p.1	sup. netta	25,4	1	25,4
studio p.1 con scala	sup. netta	38,53	1	38,53
antibagno	sup. netta	1,5	1	1,5
bagno	sup. netta	4,01	1	4,01
Totale uffici		154,71		154,71

Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA PRINCIPALE (m.n. 9, sub. 3)

Caratteristiche strutturali prevalenti (in atti edilizi non risulta una Relazione di Collaudo Statico):

Copertura: tipologia: **a falde**, materiale: **strutture in legno**, condizioni: **non determinabile**

Solai (di piano): tipologia: solai in legno, condizioni: apparentemente buone
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: apparentemente sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **alluminio con vetro camera**, protezione: **oscuri ad ante**, materiale protezione: **legno**, condizioni: **sufficienti**, note: -

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**,
condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **non determinabile**, coibentazione: non determinabile, condizioni: **non determinabile**

Pavimentazione interna materiale: **piastrelle in cotto e parquet in legno**, condizioni: **buone**.

Rivestimento: **buone**, ubicazione: **bagni e cucina**, materiale: **piastrelle ceramiche di stampo ordinario**, condizioni: **buone**, note: -

Impianti:

tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Gas
tipologia: sottotraccia; alimentazione: **metano di città**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **da acquedotto**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Termico
tipologia: **autonomo, caldaia murale**, alimentazione: **gas metano**, rete di distribuzione: probabilmente **tubi in rame**, diffusori: **termosifoni in alluminio**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**; note: -.

Nota sugli impianti: gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti ed eventuali messe a norma.

Costi per adeguamento

impianti: **non determinabili.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per $\frac{1}{2}$; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 25% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio degli scriventi e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione deprezzato".

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- **Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

Non sono state reperite transazioni immobiliari idonee alla finalità posta, pertanto si passa al metodo estimativo successivo.

- **Metodo del Costo (di costruzione)**

Utilizzando l'applicativo del CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia), il costo di costruzione in zona Rovigo (Ro) per la tipologia in oggetto (residenziale nuovo per casa singola, muratura portante, rendimento energetico basso, qualità finiture media, due piani, senza seminterrato, con sottotetto, con accessibilità a cantiere normale) è stimato in €/mq 955,29; ritenendo che il valore totale sia riferibile per il 40% ad opere murarie (di vita utile 70 anni), per il 15% ad impianti (di vita utile 22-32-37 anni) ed il restante 45% a finiture (di vita utile 30-32-37 anni), ipotizzando che sia stata fatta una manutenzione straordinaria di impianti e finiture nel 1995-1985-2000, applicando la formula di calcolo del valore residuo con deprezzamento lineare (t/n), stimando il valore dell'area scoperta in €/mq 4,00, si ottiene con questo metodo il valore complessivo di € 485.210,66.

Stima: rimandando all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima, qui si riferisce che il valore medio a metro quadrato così ottenuto è pari a:

- €/mq lordo commerciale 389,14 per le abitazioni (m.n. 216 sub.1 e 2, m.n. 9 sub. 3) e l'ufficio "vecchio" (m.n. 9 sub. 2),
- €/mq lordo commerciale 597,73 per l'ufficio "nuovo" (m.n. 78 sub. 3),
- €/mq lordo commerciale 159,42 per il magazzino (m.n. 9 sub. 4).

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

8.3 Valutazione corpi:

A. Unità residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione-garage, m.n. 216	163,76	389,14	63.725,57
Uffici "vecchi", m.n. 9 sub. 2	202,40	389,14	78.761,94
Abitazione, m.n. 9 sub. 3	368,61	389,14	143.440,90
Magazzini, m.n. 9 sub. 4	134,67	159,42	21.469,09
Uffici "nuovi", m.n. 78 sub. 3	203,01	597,73	121.345,17
Area scoperta m.n. 9, 216 (1)	2.618	4,00	10.472,00
Area scoperta m.n. 78 (1)	4.594	4,00	18.376,00
Corte, m.n. 11, 45 (1)	6.905	4,00	27.620,00
Valore complessivo intero			485.210,66
Valore complessivo diritto e quota (al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, pari a € 16.516,00):			312.463,10

(1): superficie catastale

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 46.869,47
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 265.593,64
Valore immobile/quota immobiliare <u>arrotondato</u> , al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 266.000,00

Data generazione:

31 maggio 2022

Gli Esperti alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**
Dott. Ing. **Enrico Zambon**



Tribunale di Rovigo

Fallimento

[REDACTED]

R. G. Fall. **47/2021**

Giudice: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: **Avv. Stefania Traniello Gradassi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Esperti alla stima: **Dott. Agr. Gianluca Carraro**

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

Dott. Ing. Enrico Zambon

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

file: 47_2021_RgFall_lotto_1_rev00



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PRECISAZIONE

Il presente aggiornamento è stato eseguito a seguito dell'approvazione del progetto di divisione instaurato con giudizio sub n. 1129/2024 che ha attribuito al Fallimento in via esclusiva i beni di seguito descritti.

Il presente rapporto sostituisce il Rapporto di Valutazione del Lotto 1 già in atti.

1. Dati Catastali

Bene: Via Casalveghe 49, 51 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto 1: proprietà per 1/1 di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici, un adiacente magazzino con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e proprietà per 1/1 dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo.

Corpo: A (descrizione catastale derivante dalla individuazione e consistenza dei beni e verificata con le risultanze catastali):

Dati Catastali:

1) Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà 1/1;

identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), Sezione Urbana CO, zona censuaria 2,

- **Foglio 14, particella 216, subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Via Casalveghe n. 49, piano T-1, rendita catastale € 352,48, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 216, subalterno 2**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, Via Casalveghe n. 49, piano T, rendita catastale € 64,04, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2021 Pratica n. RO0016995 in atti dal 15/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12263.1/2021);

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 2**, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, Via Casalveghe n. 51, piano T-1, rendita catastale € 1626,84, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, Via Casalveghe n. 51, piano T-1-2, rendita catastale € 1174,94, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, Via Casalveghe n. 51, piano T, rendita catastale € 161,13, derivante da VARIAZIONE del 05/01/2017 Pratica n. RO0000523 in atti dal 05/01/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 93.1/2017).

2) Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,

- **Foglio 14, particella 216**, qualità Ente Urbano, superficie 99 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da FRAZIONAMENTO del 22/10/1988 in atti dal 11/12/1992 TM 50050/88 (n. 902210.1/1988);

- **Foglio 14, particella 9**, qualità Ente Urbano, superficie 2519 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 26/07/2007 Pratica n. RO0109567 in atti dal 26/07/2007 (n. 109567.1/2007).

3) Intestazione:



- [REDACTED] Proprietà
1/1;
identificazione catastale:
Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,
- **Foglio 14, particella 11**, qualità Vigneto, classe 1, superficie 1800 mq, reddito dominicale € 20,43, reddito agrario € 12,09 derivante da Impianto meccanografico del 20/01/1976;
- **Foglio 14, particella 45**, qualità Vigneto, classe 1, superficie 5105 mq, reddito dominicale € 57,95, reddito agrario € 34,27 derivante da Impianto meccanografico del 20/01/1976.

4) Intestazione:

- Bene comune non censibile;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), Sezione Urbana CO,
- **Foglio 14, particella 9, subalterno 1**, Bene comune non censibile, Via Casalveghe n. 51, piano T, rendita catastale € 0,00, cortile comune ai sub. 2, 3 e 4 derivante da VARIAZIONE del 19/05/2000 Pratica n. 60795 in atti dal 19/05/2000 CAMBIO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1620.1/2000).

2. Stato di possesso

Bene: Via Casalveghe 49, 51 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi ma con materiali ed arredi solo in parte afferenti al Fallimento. Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, Ufficio Territoriale di Rovigo è emersa l'esistenza di un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati foglio 14 mappale 9 sub. 2; detto contratto risulta registrato a Rovigo al n. 454 serie 3 in data 06/02/2009 e avente scadenza in data 31/01/2015, **prorogato fino al 31/12/2021**; il contratto prevedeva un canone annuo di € 6.000,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 500,00. Considerata la naturale scadenza contrattuale il bene viene considerato libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Casalveghe 49, 51 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) – 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì, limitatamente al piano terra solo per alcuni immobili.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Casalveghe 49, 51 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) – 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) Cassa Rurale ed Artigiana dell'Adige Soc. Coop. ARL (ipoteca del 1993 non rinnovata, della durata di 5 anni).

5. Comproprietari

Bene: Via Casalveghe 49, 51 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Comproprietari: nessuno.



6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Casalveghe 49, 51 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI (nel ventennio).

7. Prezzo

Bene: Via Casalveghe 49, 51 Loc. Concadirame - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 1

Prezzo: € 276.600,00



Beni in **Rovigo (RO)**
Via Casalveghe 49, 51 Loc. Concadirame

Lotto: 1

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio risulta completa? **SI (i beni sono stati assegnati in via esclusiva al Fallimento con Ordinanza di approvazione del progetto divisionale trascritto a Rovigo in data 22/12/2025 ai nn. R.G. 11362, R.P. 8384).**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Comune di: Rovigo (RO), Via Casalveghe 49, 51 Loc. Concadirame, proprietà per 1/1 di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici, un adiacente magazzino con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e proprietà per 1/1 dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

1) Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà
1/1;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), Sezione Urbana CO, zona censuaria 2,
- **Foglio 14, particella 216, subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Via Casalveghe n. 49, piano T-1, rendita catastale € 352,48, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 216, subalterno 2**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, Via Casalveghe n. 49, piano T, rendita catastale € 64,04, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2021 Pratica n. RO0016995 in atti dal 15/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12263.1/2021);

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 2**, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, Via Casalveghe n. 51, piano T-1, rendita catastale € 1626,84, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, Via Casalveghe n. 51, piano T-1-2, rendita catastale € 1174,94, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, Via Casalveghe n. 51, piano T, rendita catastale € 161,13, derivante da VARIAZIONE del 05/01/2017 Pratica n. RO0000523 in atti dal 05/01/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 93.1/2017).

2) Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,

- **Foglio 14, particella 216**, qualità Ente Urbano, superficie 99 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da FRAZIONAMENTO del 22/10/1988 in atti dal 11/12/1992 TM 50050/88 (n. 902210.1/1988);

- **Foglio 14, particella 9**, qualità Ente Urbano, superficie 2519 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 26/07/2007 Pratica n. RO0109567 in atti dal 26/07/2007 (n. 109567.1/2007).

3) Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà
1/1;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione Censuaria di Concadirame,

- **Foglio 14, particella 11**, qualità Vigneto, classe 1, superficie 1800 mq, reddito



dominicale € 20,43, reddito agrario € 12,09 derivante da Impianto meccanografico del 20/01/1976;

- **Foglio 14, particella 45**, qualità Vigneto, classe 1, superficie 5105 mq, reddito dominicale € 57,95, reddito agrario € 34,27 derivante da Impianto meccanografico del 20/01/1976;

4) Intestazione:

- Bene comune non censibile;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), Sezione Urbana CO,

- **Foglio 14, particella 9, subalterno 1**, Bene comune non censibile, Via Casalveghe n. 51, piano T, rendita catastale € 0,00, cortile comune ai sub. 2, 3 e 4 derivante da VARIAZIONE del 19/05/2000 Pratica n. 60795 in atti dal 19/05/2000 CAMBIO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1620.1/2000).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze secondo la mappa del Catasto Terreni, del compendio composto dalle particelle 11, 45, 216 e 9 (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- a nord particella 21 e 26, ad est particella 289 e 78, a sud particella 78 ed a ovest strada pubblica Via Casalveghe.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa e le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

quanto alla mappa catastale:

- 1) non risultano evidenziati in mappa alcuni manufatti realizzati sulle particelle 9, 11 e 45 (tettoia uso serra, tettoia ricovero mezzi, piscina, baracche in legno e barbecue in muratura);

quanto alla unità mappale 216 sub. 2:

- 2) costruzione all'interno del garage, di un bagno e centrale termica;

quanto alle unità mappale 9 sub. 2, 3 e 4:

- 3) imprecisione nell'indicazione delle altezze interne;
- 4) non indicati gli ingombri dei caminetti presenti al piano terra e piano secondo del sub. 2;
- 5) non indicati alcuni dislivelli della pavimentazione nel sub. 4.

Per le difformità indicate al punto 1 non si è proceduto all'aggiornamento in quanto i manufatti andranno rimossi e smaltiti secondo legge a cura e spese dell'Aggiudicatario perché ritenuti non sanabili; per le difformità indicate ai punti 3, 4 e 5 non si è provveduto all'aggiornamento in quanto le variazioni non incidono sul corretto censimento delle unità immobili così come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010; per la difformità indicata al punto 2 non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria in quanto non sono rispettati gli standard igienico sanitari.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la NON conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota di proprietà di 1/1 di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici ed un adiacente magazzino con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e quota di proprietà di 1/1 dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo.

Caratteristiche zona: periferica di Rovigo (RO).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole ed artigianali.

Importanti centri limitrofi: il centro della città dista circa 5 chilometri, il centro della frazione circa 2 chilometri.

Attrazioni paesaggistiche: la città di Rovigo si è probabilmente sviluppata intorno al X secolo, in coincidenza con il primo nucleo del castello costruito su un vecchio alveo



dell'Adige, l'Adigetto, dovuto all'iniziativa del vescovo di Adria, Paolo. Nel 1482 la città passò sotto il dominio della Serenissima e raggiunse l'apice dello sviluppo urbano. La città è iscritta in un singolare contesto ambientale, il Polesine, connotato dalla presenza del Po, del suo Delta e dell'Adige.

Attrazioni storiche: il centro storico di Rovigo ospita la bella chiesa di Santa Maria del Soccorso, detta la Rotonda per la sua forma ottagonale, che è probabilmente il monumento più rappresentativo della città assieme alle due Torri dell'antico castello.

Principali collegamenti pubblici: la fermata del servizio urbano di autobus per raggiungere il centro città dista circa 50 metri; l'uscita autostradale di Rovigo sulla A13, tratta Bologna Padova, dista circa 900 metri.

Servizi offerti dalla zona: nella zona si possono trovare tutti i servizi offerti da una città di circa 51.000 abitanti: scuola d'infanzia, elementare, media, superiore, università, attività commerciali, uffici postali, farmacie, negozi al dettaglio, centri commerciali, centri sportivi, stadio di rugby e calcio, luoghi di aggregazione e di culto, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi, ma con materiali ed arredi solo in parte afferenti al Fallimento.

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti, si inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, Ufficio Territoriale di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con propria risposta del 15/02/2022, comunicava l'esistenza di un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati foglio 14 mappale 9 sub. 2, detto contratto risulta registrato a Rovigo al n. 454 serie 3 in data 06/02/2009 e avente scadenza in data 31/01/2015, **prorogato fino al 31/12/2021**; il contratto prevedeva un canone annuo di € 6.000,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 500,00. Considerata la naturale scadenza contrattuale il bene viene considerato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con verifica di aggiornamento del 03/02/2026 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano in atti. Negli atti di provenienza il sig. [REDACTED] dichiarava di essere in regime di comunione legale dei beni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano dall'esame delle visure di conservatoria.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dall'esame delle visure di conservatoria.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Dr. [REDACTED] Notaio in Rovigo, Rep. n. 34.514 in data 05/03/1993, iscritta a Rovigo in data 10/03/1993 ai nn. R.G. 1807, R.P. 212.

Ipoteca: € 206.582,76 (in atti £ 400.000.000); Capitale: € 103.291,38 (in atti £ 200.000.000).

Durata: 5 anni.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana di CO, foglio 14, particella 216 sub. 1 e 2 e sulle particelle distinte al Catasto Terreni, mappali 9, 11 e 216 del foglio 14.



La presente ipoteca non risulta cancellata nè rinnovata.**4.2.2 Pignoramenti:**

non ne risultano trascritti presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato.

4.2.3 Altre trascrizioni:

1 – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della **Massa dei Creditori del fallimento** [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 2892/2021 in data 22/12/2021, trascritta a Rovigo in data 27/01/2022 ai nn. R.G. 630, R.P. 471.

Il fallimento colpisce la quota di proprietà degli immobili siti a Rovigo e censiti al Catasto Fabbricati, Sez. Urbana CO, foglio 14 particella 216 sub. 1 e 2, particella 9 sub. 2, 3 e 4 e gli immobili censiti al Catasto Terreni, Censuario di Concadirame foglio 14 particella 216, 9, 11, 45.

Nota: alla data del 03/02/2026 la trascrizione R.P. 471/2022 non risulta ancora ristretta dei beni assegnati agli eredi e non risulta cancellata la Domanda Giudiziale di divisione trascritta a Rovigo in data 01/08/2024 ai nn. R.G. 6600, R.P. 4828.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato.

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 03/02/2026 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della documentazione ipo-catastale facente stato al 31/05/2022: non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	non pertinente.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non conosciute.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pertinente.
Spese condominiali scadute ed insolute:	non pertinente.
Millesimi di proprietà:	non pertinente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	sì, limitatamente al piano terra di alcuni immobili.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	non pertinente.
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	dato non pertinente.
Note sulle servitù:	Risultano elettrodotti e cavidotti con sostegni infissi al suolo. Non si conosce la presenza di eventuali sottoservizi.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.



Avvertenze ulteriori:	1) Con Ordinanza di approvazione del progetto divisionale trascritto a Rovigo in data 22/12/2025 ai nn. R.G. 11362, R.P. 8384, le spese per la costituzione della recinzione di divisione tra le particelle 9 e 45 e la particella 78 sono state messe a carico della ditta proprietaria della particella 78 come tutte quelle occorrenti per la divisione degli impianti per rendere indipendenti le unità immobiliari presenti sulla confinante particella 78. 2) L'accesso al bene in vendita avviene da Via Casalveghe utilizzando un cancello di modeste dimensioni ed in precarie condizioni dato il disuso da lungo tempo. Di seguito la foto dell'accesso ripresa dalla pubblica via:
	
	3) Infine si segnala che sull'area scoperta non risultano passaggi coibentati al servizio dei garage.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto ai mappali 9, 11, 45 e 216

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] proprietà per 1/2;

dal **13/11/1984** al **09/10/2017** in forza di atto di compravendita Rep. n. 32.458 in data 13/11/1984 del Dr. [REDACTED] Notaio in Rovigo, trascritto a Rovigo in data 23/11/1984 ai nn. R.G. 8091 e R.P. 6118 (mappali ex 9 e 11 oggi 9, 11 e 216).

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione;
- [REDACTED] proprietà per ½ in regime di



comunione;

dal **08/02/1989** al **09/10/2017** in forza di atto di compravendita Rep. n. 18.317 in data 08/02/1989 del Dr. [REDACTED] Notaio in Rovigo, trascritto a Rovigo in data 14/02/1989 ai nn. R.G. 1278 e R.P. 953 (mappali ex 42 e 45 oggi 9, e 45).

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Proprietà 2/18;
- [REDACTED] Proprietà 12/18;
- [REDACTED] Proprietà 2/18;
- [REDACTED] Proprietà 2/18;

dal **09/10/2017** al **27/03/2021** in forza di successione testamentaria in morte della Sig.ra [REDACTED] in data 09/10/2017, Denuncia di successione n. 652 Vol. 9990, trascritta a Rovigo in data 27/09/2018 ai nn. R.G. 7779 e R.P. 5501, Denuncia di successione a rettifica n. 1020 Vol. 9990, trascritta a Rovigo in data 17/01/2019 ai nn. R.G. 547 e R.P. 401 ed integrazione della Denuncia di successione registrata a Rovigo al n. 49 in data 27/09/2022, trascritta a Rovigo in data 07/11/2022 ai nn. R.G. 9247 e R.P. 6752.

Risulta in atti l'accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] Rep. n. 83686/22886 del 01/07/2024, trascritta a Rovigo in data 11/07/2024 ai nn. R.G. 5830, R.P. 4274.

Titolare/Proprietario:

- EREDITA' GIACENTE [REDACTED] Proprietà per 2/3;
- [REDACTED] Proprietà 12/18;
- [REDACTED] Proprietà 2/18;
- [REDACTED] Proprietà 2/18;

dal **27/03/2021** al **06/11/2025** in forza di successione in morte del Sig. [REDACTED] in data 27/03/2021, Denuncia di successione n. 551649 Vol. 88888, trascritta a Rovigo in data 30/01/2023 ai nn. R.G. 794 e R.P. 635.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Proprietà 1/1;

dal **06/11/2025** ad **OGGI** in forza di Decreto di approvazione del progetto divisionale, Rep. n. 1470 del 06/11/2025 del Tribunale di Rovigo, trascritto a Rovigo in data 22/12/2025 ai nn. R.G. 11362, R.P. 8384.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Rovigo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto le unità immobiliari oggi in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche:

Identificativo: 312/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: modificare e trasformare un fabbricato rurale ad uso abitazione mappali 9a, 11, 21 e 26.

Domanda presentata in data 13/04/1970 prot. n. 6031. Licenza Edilizia n. U.T. 312 rilasciata in data 03/08/1970. (visto lo stato odierno la presente pratica non ha avuto seguito)

Identificativo: 182/1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso abitazione, mappale 9.

Domanda presentata in data 27/02/1985, prot. n. 2585. Concessione Edilizia n. 514 rilasciata in data 12/10/1985 U.T. 182. I lavori sono iniziati in data 03/12/1985. In atti è presente una nota del 17/12/1992, con la quale il C.T.U. in una causa civile contro l'allora impresa esecutrice dei lavori chiedeva al Sig. Sindaco del Comune di Rovigo di riferire



circa la sanabilità delle opere eseguite; l'Ufficio con nota del 29/01/1993 confermava che le opere eseguite erano conformi alla disciplina urbanistica e che le stesse potevano essere sanate con richiesta di Concessione in sanatoria. Non sono stati forniti i relativi elaborati grafici della suddetta nota.

Identificativo: 1356/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: realizzazione di una recinzione in muratura.

Domanda presentata in data 19/10/1987, prot. n. 14376 U.T. n. 1356. Concessione n. 105 rilasciata in data 15/02/1988 prot. n. 14376 U.T. 1356.

Identificativo: 450/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: realizzazione staccionata in legno, muretti e pilastri in mattoni faccia a vista, posa cancelli scorrevoli e a sbarra in metallo, formazione di camminamenti e marciapiedi pavimentati, realizzazione di alcune zona a conglomerato bituminoso e altre con autobloccanti e ghiaio lavato (particelle 9, 11, 42, 45, 78, 288).

D.I.A. presentata in data 20/04/2007, prot. n. 25659 U.T. n. 450.

Identificativo: 715/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: ripasso manto di copertura compreso pulizia del piano di posa, applicazione guaina impermeabilizzante, sostituzione coppi fatiscenti e rotti (particella 9sub. 3).

D.I.A. presentata in data 13/06/2008, prot. n. 36034 U.T. n. 715. I lavori sono iniziati in data 21/07/2008 e terminati in data 28/04/2010 come da certificato di collaudo del 06/05/2010, prot. n. 26088 del 14/05/2010.

Identificativo: 153/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: variante alla D.I.A. n. 450/2006 per sistemazione esterna e recinzioni (particelle 9, 11, 42, 45, 78, 288).

D.I.A. presentata in data 26/02/2010, prot. n. 10331 U.T. n. 153.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle varie pratiche urbanistiche presentate, si riscontrano le seguenti difformità:

A riguardo del fabbricato abitativo con garage mappale 216 sub. 1 e 2 e al magazzino particella 9 sub. 4.

A riguardo di questi fabbricati non si è in grado di riferire circa la regolarità urbanistica in quanto non sono state reperite pratiche urbanistiche ad essi riferite; se si confronta lo stato dei luoghi con le rispettive planimetrie catastali si riscontra quanto segue:

- 1) all'interno del garage unità 216 sub. 2 è stato ricavato un bagno e una centrale termica.

A riguardo del fabbricato particella 9 sub. 2 e 3.

In riferimento alla Concessione Edilizia n. 514 U.T. 182/1985:

- 2) Mancata corrispondenza tra lo stato di fatto del 1985 con le evidenze grafiche dello stato di fatto indicato nel progetto del 1970;
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni della parte abitativa con diversa collocazione della scala interna;
- 4) Ampliamento del fabbricato sul lato nord con costruzione di portici e ripostigli;
- 5) Non risulta un progetto per la ristrutturazione della parte direzionale con relativo cambio d'uso.



A riguardo delle aree scoperte.

- 6) risultano edificati alcuni manufatti (tettoia uso serra, tettoia ricovero mezzi, piscina, baracche in legno e barbecue in muratura).

Per regolarizzare le difformità riscontrate ai punti da 1 a 5, l'Aggiudicatario dovrà presentare, distintamente per ciascun immobile, un progetto di sanatoria (Permesso di Costruire, previo approfondimento preliminare con l'Ufficio Tecnico comunale) con eventuale adeguamento delle destinazioni e/o rimesse in pristino stato delle modifiche non sanabili.

Resterà in capo all'Aggiudicatario, che se ne accollerà le necessarie spese, anche la presentazione della dichiarazione di agibilità, previa verifica e adeguamento delle strutture ed impianti esistenti, al fine dell'ottenimento dei certificati di conformità necessari alla Segnalazione Certificata di agibilità da parte di un tecnico abilitato.

Gli adempimenti sopra descritti comporteranno un esborso indicativo di **€ 17.500** per sanzione, diritti, bolli, spese tecniche ed opere di adeguamento (fatte salve diverse quantificazioni anche da parte degli Enti pubblici preposti), che comunque resteranno in capo all'Aggiudicatario anche se di diverso e maggiore importo.

Per le difformità indicate al punto 6, appurato che le costruzioni sono state edificate in zona agricola, andranno rimosse a totale cura e spese dell'Aggiudicatario previa presentazione di una SCIA per demolizione che comporterà una sanzione minima di **€ 1.032,00** oltre a diritti, bolli e spese tecniche quantificati in via indicativa in **€ 1.500,00**. Importo della demolizione non quantificabile.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

per Sanzione / oblazione / diritti, bolli, spese tecniche / adeguamento impianti (senza considerare le demolizioni): **€ 20.032,00** (fatte salve diverse quantificazioni anche da parte degli Enti pubblici preposti), comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se di diverso importo totale.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Rovigo è dotato di Piano Regolatore approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 15/12/1966, registrato alla Corte dei Conti il 26/01/1967, reg. 2 LL.PP. Foglio 314 (G.U. 15/02/1967, n. 41); Strumento Urbanistico Vigente (Piano Regolatore Comunale di cui agli artt. 3 e 12 della L.R. 11/2004) - Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R.V. n. 679/2012 del 17/04/2012 - Vigente dal 23/05/2012 - P.R.G. Vigente, Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48, punto 5 bis, della L.R. 11/2004.
In forza della delibera:	Variante al P.R.G. approvato dalla G.R.V. con Delib. n° 3233 del 12/07/1994; Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R.V. n. 679/2012 del 17/04/2012 - Vigente dal 23/05/2012. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28/10/2024 è stata approvata la variante generale al Piano degli Interventi (dodicesima variante al PI).
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica del Comune di Rovigo, l'immobile si trova in ATO 9, zona ovest – identificati come edifici e complessi di valore



	monumentale testimoniale ex art. 10 L.R. 24/85, e gli edifici sono individuati nel P.R.G. con la scheda n. 18 delle corti rurali, in ZONA AGRICOLA.
--	---

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Rovigo riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: proprietà per 1/1 di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici, un adiacente magazzino con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e proprietà per 1/1 dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo, di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla proprietà per 1/1 di compendio immobiliare formato da più corpi di fabbrica (un fabbricato abitativo con garage, un fabbricato abitativo con porzione adibita ad uffici, un adiacente magazzino con relative aree scoperte esclusive di pertinenza) e proprietà per 1/1 dell'adiacente porzione di terreno agricolo ad uso cortilivo, il tutto sito in prossimità della frazione di Concadirame della città di Rovigo.

Fabbricato abitativo con garage mapp. 216

L'immobile è costituito da un fabbricato isolato di pianta rettangolare avente due piani fuori terra con copertura a due falde.

L'edificio, di remota costruzione risulta essere un fabbricato rurale riattato ad abitazione. La sua disposizione interna è infatti tipica delle stalle rurali con soprastante fienile.

Al piano terra è stato ricavato un open space ad uso soggiorno – pranzo nel quale è stata realizzata la scala interna di collegamento con il piano primo; nella restante parte sono state realizzate due stanze da bagno servite da un disimpegno; al piano primo sono presenti tre stanze uso letto con soffitti mansardati collegate da un disimpegno di approdo della scala interna in legno. Al piano terra, aventi accesso diretto dall'esterno sono presenti inoltre un garage e una piccola centrale termica dove è installata la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

L'immobile è dotato inoltre di impianto elettrico, idrico e del gas con caldaia a basamento che alimenta radiatori dotati di ventil-convettori. Le finiture sono costituite da pavimenti in piastrelle ceramiche, solai con travi in legno e travature di rinforzo in acciaio a vista, infissi delle finestre con telai in alluminio e porte interne in legno. Le murature perimetrali presentano segni e distacchi dovuti ad umidità di risalita.

Fabbricato abitativo e direzionale mapp. 9

L'immobile è costituito da un fabbricato rurale di pianta rettangolare con ampia barchessa posta sul prospetto sud; il fabbricato ha due piani fuori terra con porzione dotata di un ulteriore piano sottotetto mansardato.

La porzione ad est del fabbricato è adibita all'uso direzionale ed è costituita al piano terra da tre locali adibiti ad uffici uno dei quali di ampie dimensioni open space, completa il piano un piccolo disimpegno con ripostiglio sottoscala, il vano scala ed un bagno; al piano primo è presente un solo ampio vano ufficio con soffitto inclinato. I solai di copertura e di piano sono in legno con travature a vista, la pavimentazione è parte in resina e parte in mattoni di cotto al piano terra e in moquette al piano primo. I pilastri a filo muro sono in mattoni faccia a vista; gli infissi interni sono con telai in alluminio e legno, quelli esterni sono dotati di oscuri ad ante in legno.

La parte abitativa è costituita al piano terra da cucina, pranzo, soggiorno e bagno con antibagno; al piano primo raggiungibile dalla scala posta nel soggiorno sono presenti quattro stanze da letto ed uno studio tra loro comunicanti mediante due corridoi; al piano sono presenti inoltre due stanze da bagno ed una delle stanze da letto è dotata di proprio w.c..

Sul corridoio si trova l'accesso della rampa di scale che porta al piano sottotetto costituito da due ampi spazi mansardati con pilastri in muratura a sostegno delle capriate lignee della copertura a quattro falde; in uno dei locali è stata realizzata una stanza da bagno di ampie dimensioni.



Al piano terra, sul prospetto nord del fabbricato, è presente un portico parzialmente tamponato con vetrate e sullo stesso lato sono presenti delle superfetazioni adibite a centrale termica, ripostiglio e serra (portico).

L'unità abitativa al piano terra e nel sottotetto ha pavimentazione in cotto, mentre al piano primo le stanze sono pavimentate con parquet e i bagni con gres ceramico.

Le finiture sono costituite da serramenti delle finestre in legno con vetrocamera, porte interne in legno, oscuri ad ante in legno con grate metalliche di protezione, impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con ventilconvettori alimentati da caldaia a gas.

Fabbricato uso magazzino mapp. 9

Il fabbricato ha pianta rettangolare con un solo piano fuori terra. Ha murature perimetrali in laterizio intonacato e strutture di copertura costituite in parte da travetti in cemento armato ed in parte da profili metallici, il tutto a sostegno di lastre ondulate in cemento presumibilmente con amianto.

L'immobile è costituito da tre locali ad uso magazzino, due dei quali tra di loro comunicanti e tutti dotati di portoni metallici per l'accesso diretto dall'area cortiliva. In uno dei magazzini è presente un locale w.c. pavimentato con piastrelle ceramiche. La pavimentazione negli altri locali è sostituita da massetto in cemento. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Area cortiliva mappali 11 e 45.

Sull'area scoperta esterna ad uso cortilivo sono presenti delle costruzioni che andranno rimosse e smaltite secondo legge (a cura e spese dell'Aggiudicatario), costituite da una serra (addossata al fabbricato m.n. 216), una tettoia per il ricovero dei mezzi, un capanno in legno in degrado, due piccole costruzioni uso legnaia e barbecue ed una vecchia piscina.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) dei fabbricati in vendita (si rappresentano le destinazioni attuali, indicate sulle planimetrie catastali, che andranno rese conformi alle norme edilizie secondo quanto detto al relativo capitolo):

Destinazione Abitazione e garage m.n. 216	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
soggiorno pranzo	sup. lorda	54,58	1	54,58
disimp. Vano scala	sup. lorda	8,34	1	8,34
bagno	sup. lorda	4,86	1	4,86
Garage (nello stato di fatto: bagno)	sup. lorda	8,38	0,5	4,19
disimp. P.1	sup. lorda	14,17	1	14,17
letto	sup. lorda	15,56	1	15,56
letto	sup. lorda	20,31	1	20,31
letto	sup. lorda	30,3	1	30,3
Garage (nello stato di fatto: c.t.)	sup. lorda	4,02	0,50	2,01
garage	sup. lorda	18,87	0,5	9,435
Totale abitazione e garage		179,39		163,76

Destinazione Uffici m.n. 9 sub. 2	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
ufficio p.t.	sup. lorda	69,83	1	69,83
ufficio p.t.	sup. lorda	16,54	1	16,54



ufficio p.t.	sup. lorda	25,94	1	25,94
bagno	sup. lorda	8,26	1	8,26
vano scala	sup. lorda	4,7	1	4,7
disimpegno / sottosc.	sup. lorda	5	0,3	1,5
ufficio p.1	sup. lorda	69,83	1	69,83
disimp. Scala	sup. lorda	5,8	1	5,8
Totale uffici		205,90		202,40

<i>Destinazione Abitazione m.n. 9 sub. 3</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
cucina	sup. lorda	29,06	1	29,06
pranzo	sup. lorda	24,72	1	24,72
soggiorno	sup. lorda	35,56	1	35,56
antibagno	sup. lorda	4,62	1	4,62
bagno	sup. lorda	5,13	1	5,13
ripostiglio esterno	sup. lorda	7,6	1	7,6
portico principale	sup. lorda	86,64	0,25	21,66
portico secondario	sup. lorda	36,3	0	0
locale caldaia	sup. lorda	13,03	1	13,03
portico serra	sup. lorda	9,29	0	0
ripostiglio esterno	sup. lorda	8,09	0	0
studio p.1	sup. lorda	17,77	1	17,77
letto p.1	sup. lorda	26,55	1	26,55
corridoio p.1	sup. lorda	15,84	1	15,84
bagno p.1	sup. lorda	6,62	1	6,62
letto p.1	sup. lorda	19,55	1	19,55
w.c. p.1	sup. lorda	2,93	1	2,93
letto p.1	sup. lorda	17,26	1	17,26
corridoio p.1	sup. lorda	5,17	1	5,17
bagno p.1	sup. lorda	9,74	1	9,74
letto p.1	sup. lorda	24,08	1	24,08
sottotetto p.2	sup. lorda	194,58	0,25	48,645
guardaroba p.2	sup. lorda	50,7	0,25	12,675
bagno p.2	sup. lorda	10,82	1	10,82
scala p.2.	sup. lorda	9,58	1	9,58
Totale abitazione		671,23		368,61

<i>Destinazione magazzini m.n. 9 sub. 4</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
magazzino	sup. lorda	45,03	1	45,03
magazzino	sup. lorda	42,25	1	42,25



magazzino	sup. lorda	41,6	1	41,6
w.c.	sup. lorda	5,79	1	5,79
Totale magazzini		134,67		134,67

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) dei fabbricati in vendita (si rappresentano le destinazioni attuali, indicate sulle planimetrie catastali, che andranno rese conformi alle norme edilizie secondo quanto detto al relativo capitolo):

<i>Destinazione Residenza e garage</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. netta commerciale mq</i>
soggiorno pranzo	sup. netta	47,06	1	47,06
disimp. Vano scala	sup. netta	6,37	1	6,37
bagno	sup. netta	3,48	1	3,48
Garage (nello stato di fatto: bagno)	sup. netta	6,84	0,50	3,42
disimp. P.1	sup. netta	11,8	1	11,8
letto	sup. netta	12,54	1	12,54
letto	sup. netta	16,13	1	16,13
letto	sup. netta	25,01	1	25,01
Garage (nello stato di fatto: c.t.)	sup. netta	2,63	0,50	1,32
garage	sup. netta	15,45	0,5	7,725
Totale residenza e garage		147,31		134,86

<i>Destinazione Uffici m.n. 9 sub. 2</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale mq</i>
ufficio p.t.	sup. netta	60,95	1	60,95
ufficio p.t.	sup. netta	14,41	1	14,41
ufficio p.t.	sup. netta	22,12	1	22,12
bagno	sup. netta	6,33	1	6,33
vano scala	sup. netta	3,25	1	3,25

disimpegno / sottosc.	sup. netta	3,56	0,3	1,068
ufficio p.1	sup. netta	61,06	1	61,06
disimp. Scala	sup. netta	2,36	1	2,36
Totale uffici		174,04		171,55



Destinazione Abitazione m.n. 9 sub. 3	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
cucina	sup. netta	22,6	1	22,6
pranzo	sup. netta	20,28	1	20,28
soggiorno	sup. netta	29,35	1	29,35
antibagno	sup. netta	3,35	1	3,35
bagno	sup. netta	3,72	1	3,72
ripostiglio esterno	sup. netta	5,2	1	5,2
portico principale	sup. netta	83,35	0,25	20,8375
portico secondario	sup. netta	34,64	0	0
locale caldaia	sup. netta	8,95	1	8,95
portico serra	sup. netta	7,5	0	0
ripostiglio esterno	sup. netta	6,49	0	0
studio p.1	sup. netta	15,29	1	15,29
letto p.1	sup. netta	22,55	1	22,55
corridoio p.1	sup. netta	11,44	1	11,44
bagno p.1	sup. netta	4,74	1	4,74
letto p.1	sup. netta	16,12	1	16,12
w.c. p.1	sup. netta	1,86	1	1,86
letto p.1	sup. netta	14,5	1	14,5
corridoio p.1	sup. netta	3,99	1	3,99
bagno p.1	sup. netta	7,32	1	7,32
letto p.1	sup. netta	19,97	1	19,97
sottotetto p.2	sup. netta	176,88	0,25	44,22
guardaroba p.2	sup. netta	43,66	0,25	10,915
bagno p.2	sup. netta	8,83	1	8,83
scala p.2.	sup. netta	5,95	1	5,95
Totale abitazione		578,53		301,98

Destinazione magazzini m.n. 9 sub. 4	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
magazzino	sup. netta	40,54	1	40,54
magazzino	sup. netta	38,43	1	38,43
magazzino	sup. netta	37,21	1	37,21
w.c.	sup. netta	4,54	1	4,54
Totale magazzini		120,72		120,72

Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA PRINCIPALE (m.n. 9, sub. 3)

Caratteristiche strutturali prevalenti (in atti edilizi non risulta una Relazione di Collaudo Statico):

Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **strutture in legno**, condizioni: **non determinabile**Solai (di piano): tipologia: solai **in legno**, condizioni: **apparentemente buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **alluminio con vetro camera**, protezione: **oscuri ad ante**, materiale protezione: **legno**, condizioni: **sufficienti**, note: -

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **non determinabile**, coibentazione: non determinabile, condizioni: **non determinabile**

Pavimentazione interna materiale: **piastrelle in cotto e parquet in legno**, condizioni: **buone**,

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina**, materiale: **piastrelle ceramiche di stampo ordinario**, condizioni: **buone**, note: -

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Gas tipologia: sottotraccia; alimentazione: **metano di città**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **da acquedotto**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo, caldaia murale**, alimentazione: **gas metano**, rete di distribuzione: probabilmente **tubi in rame**, diffusori: **termosifoni in alluminio**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**; note: -.

Nota sugli impianti: gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti ed eventuali messe a norma.

Costi per adeguamento
impianti: **non determinabili.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 25% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio degli scriventi e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione deprezzato".

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto



dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- **Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

Non sono state reperite transazioni immobiliari idonee alla finalità posta, pertanto si passa al metodo estimativo successivo.

- **Metodo del Costo (di costruzione)**

Utilizzando l'applicativo del CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia), il costo di costruzione in zona Rovigo (Ro) per la tipologia in oggetto (residenziale nuovo per casa singola, muratura portante, rendimento energetico basso, qualità finiture media, due piani, senza seminterrato, con sottotetto, con accessibilità a cantiere normale) è stimato in €/mq 955,29; ritenendo che il valore totale sia riferibile per il 40% ad opere murarie (di vita utile 70 anni), per il 15% ad impianti (di vita utile 22-32-37 anni) ed il restante 45% a finiture (di vita utile 30-32-37 anni), ipotizzando che sia stata fatta una manutenzione straordinaria di impianti e finiture nel 1995-1985-2000, applicando la formula di calcolo del valore residuo con deprezzamento lineare (t/n), stimando il valore dell'area scoperta in €/mq 4,00, si ottiene con questo metodo il valore complessivo di € 485.210,66.

Stima: rimandando all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima, qui si riferisce che il valore medio a metro quadrato così ottenuto è pari a:

- €/mq lordo commerciale 389,14 per le abitazioni (m.n. 216 sub.1 e 2, m.n. 9 sub. 3) e l'ufficio "vecchio" (m.n. 9 sub. 2),
- €/mq lordo commerciale 159,42 per il magazzino (m.n. 9 sub. 4).

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

8.3 Valutazione corpi:

A. Unità residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione-garage, m.n. 216	163,76	389,14	63.725,57
Uffici "vecchi", m.n. 9 sub. 2	202,40	389,14	78.761,94
Abitazione, m.n. 9 sub. 3	368,61	389,14	143.440,90
Magazzini, m.n. 9 sub. 4	134,67	159,42	21.469,09
Area coperta e scoperta m.n. 9, 216 (1)	2.618	4,00	10.472,00
Corte, m.n. 11, 45 (1)	6.905	4,00	27.620,00
Valore complessivo intero			345.489,50
Valore complessivo diritto e quota (al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, pari a € 20.032,00):			325.457,50
(1): superficie catastale			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 48.818,63
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non	€ 0



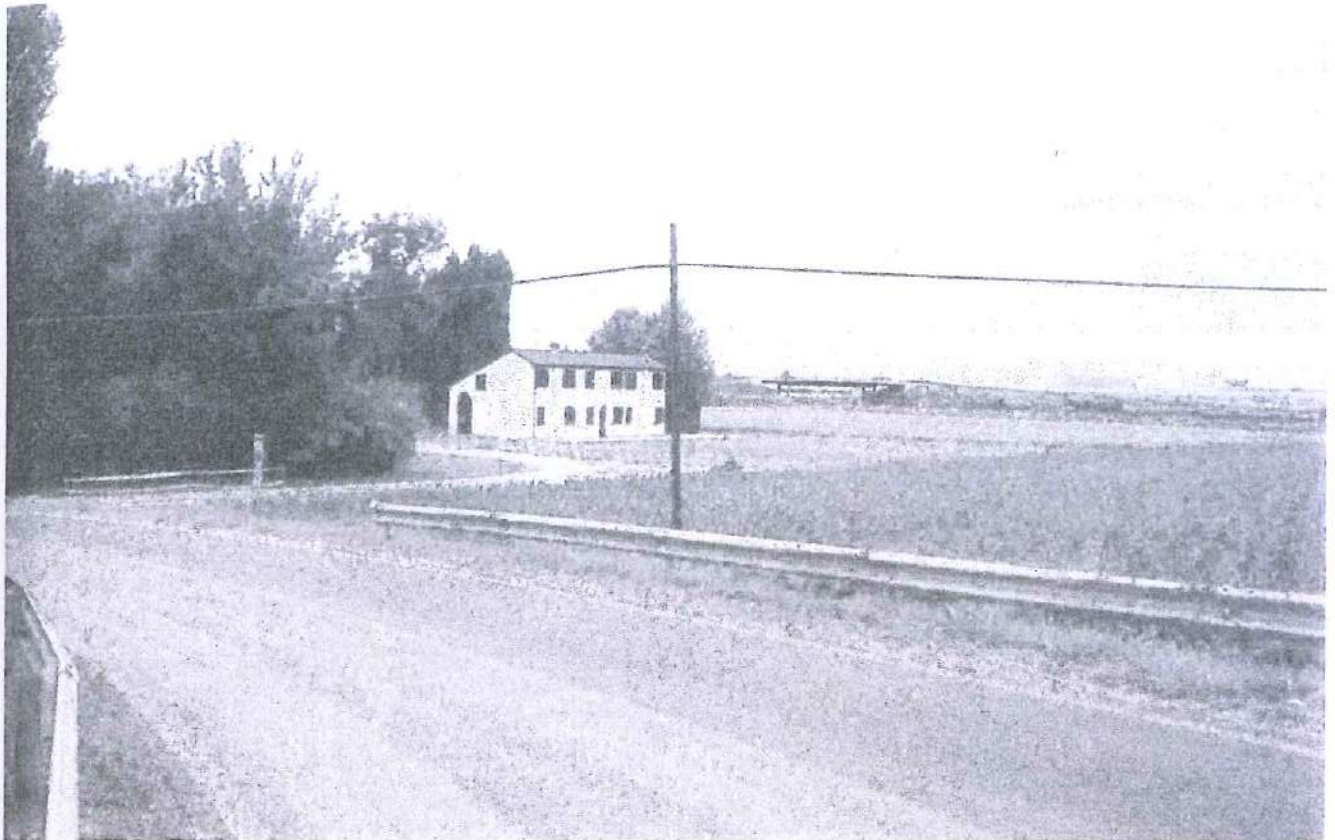
8.5	coincide con la quota del valore:	
	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
	Prezzo base d'asta del lotto:	
	Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 276.638,88
	Valore immobile/quota immobiliare <u>arrotondato</u> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 276.600,00

Data generazione:
03 febbraio 2026

Gli Esperti alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**
Dott. Ing. **Enrico Zambon**







POSA N. 1



POSA N. 2









