

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

promossa da: [REDACTED]

nei confronti di : [REDACTED]

N° Gen. Rep. **218/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.06.2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Marco PESOLI**

Custode Giudiziario: **Dott. Riccardo Ghirelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO N.1**

**Complesso immobiliare ad uso educantato,  
scuole, chiesa, attività ricreative e sportive**

<b>Esperto alla stima:</b>	Geom. Loris Baldachini
<b>Codice fiscale:</b>	BLDLRS63D30H620F
<b>Partita IVA:</b>	00816530299
<b>Studio in:</b>	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
<b>Telefono:</b>	0425 422720
<b>Fax:</b>	0425 422720
<b>Email:</b>	baldachini.loris@libero.it
<b>Pec:</b>	loris.baldachini@geopec.it

**Beni in Comune di ROVIGO (RO)  
Via del Sacro Cuore n.37**

**LOTTO N.1**

**Documentazione ex art. 567 c.p.c.** : completa;

**Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:** verificata;

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

**Identificativo corpo: unico**

Complesso immobiliare ad uso educantato, scuole, chiesa, attività ricreative e sportive, denominato [REDACTED].

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena ed esclusiva proprietà (1/1)** di spettanza della

[REDACTED]  
[REDACTED] – proprietaria per 1/1;

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE

Intestazione:

[REDACTED]  
[REDACTED] – proprietaria per 1/1

COMUNE DI ROVIGO – SEZIONE ROVIGO

**Catasto Fabbricati:**

Sez. RO, Foglio 17, particelle nn.:

**139**, , Via Del Sacro Cuore n. 37, piano T-1, z.c.1, categ.C/4, classe U, consistenza mq. 847 (superficie catastale mq.735), RC.Euro 1.968,48;

**141 sub.1**, Via Del Sacro Cuore n. 37, piano S1-T-3, z.c. 1, categ. B/1, classe 2, consistenza mc.24.342 (superficie catastale mq.5364), RC.Euro 16.342,98;

**572**, Via Del Sacro Cuore n.37, piano T, categ. F/1 (area urbana), consistenza mq.184;

**Catasto Terreni:**

Sez. ROVIGO, Foglio 17, particelle nn.:

**139** di Ha 0.47.07, fabbricato promiscuo;

**141** di Ha 0.73.08, ente urbano (derivante dall'accorpamento degli originali mapp. 141 di mq.7045 e mapp.A di mq.263, giusto tipo mappale n.RO0113759 del 01/09/2011);

**572** di Ha 0.01.84, ente urbano;

Confini: Via Sacro Cuore, Via Ciro Menotti, Via Porta San Giovanni, ragioni [REDACTED], Via Ciro Menotti e beni di cui al lotto n.2, salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto, fatta eccezione per alcune modifiche interne e forometriche

Regolarizzabili mediante: variazione DOCFA

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti:  
**€ 5.000,00** circa.

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

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** edifici e aree di pertinenza storico ambientale

**Importanti centri limitrofi:** ///

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, direzionale, attività terziarie e commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** ///

**Attrazioni storiche:** Palazzo Roverella, Pinacoteca Accademia dei Concordi, Tempio la Rotonda, Teatro Sociale, Palazzo Roncale

**Principali collegamenti pubblici:** fermate bus linea urbana, stazione ferrovia e auto-stazione

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, uffici pubblici e privati, negozi vari, farmacie, banche, ufficio postale

## 3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato essere occupato da [REDACTED], in virtù di contratto di comodato temporaneo in data 12/09/2013, registrato a Rovigo il 19/09/2013 n.2394 serie 3.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non rilevate

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* non rilevate

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rilevati

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dall'atto di provenienza, infra indicato, risulta che l'immobile adibito ad

educantato, scuole e chiesa - ad esclusione del corpo realizzato in ampliamento a ridosso dell'abside della chiesa, e facente parte del denominato complesso [REDACTED], è considerato, ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089 e ora del Testo Unico sui Beni Culturali n.490/99, di interesse particolarmente importante ai sensi delle citate leggi, anche per possesso ultracinquantennale da parte di un [REDACTED] e quindi, sottoposto a tutte le relative disposizioni di tutela.

Gli estremi di tale vincolo non sono stati indicati nell'atto di provenienza, né nella certificazione in atti, pertanto potrebbe non essere stato sottoposto a procedura di declaratoria; tuttavia l'atto che è stato sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio nei termini di legge del diritto di prelazione spettanti allo Stato, Regione, Provincia e Comune, e per essi, al Ministero per i Beni e Attività Culturali .

Ai sensi dell'art.58 del D.Lgs. 42/2004, l'aggiudicatario dovrà fare formale denuncia al Competente Sovrintendente del luogo ove trovasi ubicato l'immobile, entro 30 giorni dal trasferimento. Ai sensi dell'art.60 del D.Lgs 42/2004, in pendenza del termine prescritto, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna dell'immobile.

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti):**

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

#### **- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 15/07/2004 Registro generale n. 7854 Registro particolare n. 1769**

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PADANA ORIENTALE SAN MARCO – ROVIGO, con sede in ROVIGO (RO), c.f.: 01088920291 (domicilio ipot. eletto: Rovigo – Via Casalini 10) ed a carico di [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto del notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 08/07/2004 Rep.n. 87647/15111

Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; durata: 1 anno e 7 mesi; tasso: 4,11% annuo;

con annotazione eseguita in data 12/10/2009 RG. 9514 RP.1813, relativa all'atto modificativo di contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria, in data 02/10/2009 Rep.n.103661/20870, portante la proroga della durata sino al 02/10/2012.

Note:

- colpisce la piena proprietà sui beni in Comune di Rovigo, censiti nel Catasto Fabbricati alla sez. RO, Foglio 17 con le particelle 141-352, 139, 282-612-665, 572, e nel Catasto Terreni della sezione Rovigo al Foglio 17, particelle 141, A, 139, 282, 572, 612, 665.

#### **- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 18/05/2009 Registro generale n. 4615 Registro particolare n. 1039**

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PADANA ORIENTALE SAN MARCO - ROVIGO (ROVIGO - PROVINCIA DI ROVIGO) SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in ROVIGO (RO), c.f.: 01088920291 (domicilio ipot. eletto: Rovigo, Via Casalini n.10) ed a carico [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto del notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 13/05/2009 Rep.n. 102932/20319

Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; durata: 1 anno e 7 mesi; tasso: 4,46% annuo;

Note:

- colpisce la piena proprietà sui beni in Comune di Rovigo, censiti nel Catasto Fabbricati alla sez. RO, Foglio 17 con le particelle 141-352, 139, 282-612-665, 572, e nel Catasto Terreni della sezione Rovigo al Foglio 17, particelle 141, A, 139, 282, 572, 612, 665.

**- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 02/01/2013 Registro generale n. 26**

**Registro particolare n. 4**

a favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'  
COOPERATIVA, con sede in ROVIGO (RO), c.f.: 01088920291 (domicilio ipot. eletto:  
Rovigo, Via Casalini n.10) ed a carico [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 24/12/2012 Rep.n. 109451/25156  
Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; durata: anni 20;  
tasso 4,7% annuo;

Note:

- colpisce la piena proprietà sui beni in Comune di Rovigo, censiti nel Catasto Fabbricati alla sez. RO, Foglio 17 con le particelle 141, 139, 282-612-665, 572, e nel Catasto Terreni della sezione Rovigo al Foglio 17, particelle 141, 139, 282, 572, 612, 665.

**- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 02/01/2013 Registro generale n. 27**

**Registro particolare n. 5**

a favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'  
COOPERATIVA, con sede in ROVIGO (RO), c.f.: 01088920291 (domicilio ipot. eletto:  
Rovigo, Via Casalini n.10) ed a carico [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto del notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 24/12/2012 Rep.n. 109452/25157  
Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; durata: anni 2; tasso  
5,2% annuo;

Note:

- colpisce la piena proprietà sui beni in Comune di Rovigo, censiti nel Catasto Fabbricati alla sez. RO, Foglio 17 con le particelle 141, 139, 282-612-665, 572, e nel Catasto Terreni della sezione Rovigo al Foglio 17, particelle 141, 139, 282, 572, 612, 665.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**- Pignoramento trascritto ad Rovigo il 06/12/2022 Registro generale n. 10227**

**Registro particolare n. 7458**

a favore [REDACTED] ed a carico [REDACTED]

derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'UNEP Tribunale di Rovigo in data 15/11/2022 Rep.n.2513

Note:

- colpisce la piena proprietà sui beni in Comune di Rovigo, censiti nel Catasto Fabbricati alla sez. RO, Foglio 17 con le particelle 139, 141 sub.1, 282-612-665, 572, e nel Catasto Terreni della sezione Rovigo al Foglio 17, particelle 139, 141, 282, 572, 612, 665;

- i dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono a quanto riportato nella presente relazione.

#### 4.2.3 Altre formalità: ///

Nella certificazione notarile in atti, è indicata la sussistenza del “...vincolo storico artistico ai sensi della L. 1 giugno 1939 n.1089, portante, in estrema sintesi, il diritto di prelazione in capo alla Competente Soprintendenza e agli Enti preposti.”

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

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. in atti.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non pertinenti

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non conosciute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non pertinenti

**Millesimi di proprietà: ///**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica: ///**

**Note Indice di prestazione energetica: ///**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** vedasi quanto precisato al superiore 4.2.3.

#### **Avvertenze ulteriori:**

Si segnala che:

- i confini, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi;
- parte delle particelle suindicate sono occupate dal sedime stradale;
- è presente materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali, con avvertenza che non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale inquinante anche nel suolo;
- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù, anche ex art.1062 c.c., che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- con nota prot.23661 del 25/08/2011, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, ha evidenziato che trattandosi di immobile di proprietà morale la cui realizzazione risale ad oltre 50 anni fa, l'ente proprietario deve richiedere la verifica dell'interesse culturale secondo le modalità prescritte dal Decreto Dirigenziale Interministeriale del 06/02/2004 (G.U. 04/02/2005 n.28) o successive modificazioni. Nelle more di tale valutazione, l'immobile è soggetto alla tutela prevista dalla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i..

Di tali circostanze è stato forfeatamente tenuto conto nella valutazione che segue.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario dal 30/08/2001 all'attualità:**

████████████████████, proprietaria per intero per atto di compravendita in data 30/08/2001 Rep.n. 69624/12838 del notaio Paolo Merlo di Rovigo, registrato a Rovigo il 04/09/2001 n.1264 serie 1V, trascritta a Rovigo il 05/09/2001 nn.7857/5522;

**Titolare/Proprietario dal 19/02/1938 al 30/08/2001:**

████████████████████ proprietario per intero per atto di compravendita in data 19/02/1938 Rep.n.8893 del notaio Augusto Fontana di Modena, registrato a Modena l'11/03/1938 n.1601, trascritto a Rovigo il 18/05/1938 nn.1528/1127.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il Comune di Rovigo, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha trasmesso copia dei seguenti titoli edilizi:

- autorizzazione d'uso in data 19/06/1951 prot. n.8434, relativa all'autorizzazione a costruire una chiesa con annessi locali ad uso collegio (asilo, ricreatorio, aule, ecc.) in data 10/06/1947 prot.n.11135 (mancano elaborati grafici);
- autorizzazione all'abitabilità in data 11/04/1963 nn. 16006 e 3939, relativa alla licenza edilizia n.15461 del 16/9/1957, per l'ampliamento ad uso scuola e asilo (mancano elaborati grafici);
- licenza edilizia in data 28/05/1974 prot.gen.2686 U.T. 208 per la nuova costruzione di impianti sportivi (palestra) e variante in data 30/06/1975 prot.gen. 111 U.T. 8; in data 02/12/1975 è stato rilasciato il certificato d'uso n.10172;
- autorizzazione in data 09/08/1987 U.T.1353/86 prot.20698, per la costruzione di campo da tennis;
- concessione a sanatoria n.225 del 26/05/2000 (a definizione della pratica di condono edilizio L.47/1985 prot.10785/86 U.T. 3817 del 01/04/1986) per modifiche interne e prospettive del complesso edilizio ██████████
- comunicazione per sanatoria opere interne, prospettive e opere minori, ai sensi dell'art.48 della Legge 28/02/1985 n.47, presentata in data 25/06/1986, prot.12638 U.T. 5374 del 27/06/1986;
- comunicazione per esecuzione opere interne ai sensi dell'art.76 L.R. 61/1985, presentata il 02/07/1987 e protocollata il 03/07/1987 al n.9348, relativa ad un vano letto nella ██████████
- comunicazione per esecuzione opere interne ai sensi dell'art.76 L.R. 61/1985, presentata il 20/05/1988 prot.n. 7100 U.T. 627, relativa a diversa partizione interna di porzione della ██████████
- autorizzazione in sanatoria in data 17/05/1991 prot.n. 346 U.T. 24 per opere di manutenzione straordinaria relativa alla copertura e opere accessorie;
- autorizzazione in data 13/04/1994 prot.gen.1595 U.T. 127/94, per le revisione della copertura con posa guaina;
- denuncia di inizio attività presentata il 24/09/1999 prot.19557 U.T. 1413, relativa a interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche ed al ripasso di manto di copertura;
- denuncia di inizio attività presentata il 24/09/1999 prot.19560 U.T. 1414, relativa a interventi finalizzati all'adeguamento alle norme di sicurezza ed alla riqualificazione di alcune aree funzionali;
- denuncia di inizio attività presentata il 13/01/2000 prot.942 U.T. 30 del 14/01/2000, relativa a interventi finalizzati all'adeguamento alle norme di sicurezza ed alla riqualificazione di alcune aree funzionali;
- concessione edilizia n.258 (prot.gen. 9504 U.T.448/2000) del 14/06/2000, per

l'esecuzione di lavori di adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza;

- denuncia di inizio attività presentata il 17/11/2000 prot.31825 U.T.1664, relativa a interventi finalizzati all'adeguamento alle norme di sicurezza (variante);
- denuncia di inizio attività presentata il 10/10/2002 prot.35904 U.T.1425, relativa a interventi finalizzati all'adeguamento alle norme di sicurezza (bonifica della copertura in cemento-amianto del fabbricato adibito a palestra);
- denuncia di inizio attività presentata il 14/05/2004 prot.23879 U.T.591, relativa al completamento dei lavori di cui alla concessione edilizia n. 258/2000 e della d.i.a U.T. 1664/2000;
- permesso di costruire n.259 del 26/07/2006 (P.G.52580/2005 U.T.949/2005), per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e ampliamento;
- permesso di costruire in accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01, n.166 del 05/09/2011 (P.G. 46869/2011 U.T.1131/2011), in variante al precedente p.d.c. 259/2006, cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità prot.n.52307 del 06/12/2011.

Nell'atto di acquisto, è stata resa dichiarazione che la costruzione del complesso è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Dall'accesso agli atti del Comune, non sono state rinvenute la conc.edil. 162 del 14/06/1977 e la d.i.a. prot.22529/1999 del 26/10/1999, indicate nell'atto di compravendita.

Con nota in data 09/03/2023 prot.18692/2023, il Comune di Rovigo ha specificato che non sono state reperite agli atti i fascicoli cartacei relativi alle pratiche edilizie U.T. 196/1947, U.T. 732/1957, U.T.941/2004.

#### **7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto è stato possibile verificare sulla scorta delle pratiche esaminate, lo stato di fatto del fabbricato in oggetto trova sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per lievi differenze di quote di misura in pianta e di altezze e per alcune modifiche interne e forometriche. Ovviamente, si fa presente che alcuni elaborati grafici sono carenti di quote di misura o riportano alcune incongruenze e che, come sopra precisato, alcune pratiche non sono state rinvenute dall'Ufficio Tecnico. Si rappresenta altresì che il piano secondo ed il piano sottotetto del blocco "B" (vedasi descrizione che segue) sono al grezzo in parte interclusi a causa dei lavori di fatto sospesi.

Specificando che la regolarizzazione di tali difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia – tenuto altresì conto dei vincoli gravanti l'intero complesso e delle necessarie autorizzazioni preventive - in via del tutto indicativa si suppone che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonchè per gli eventuali ripritini, ammonti in circa:

**€ 15.000,00** - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

In base all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 03/05/2023, il compendio in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come segue:

Sez. A Foglio 17 **mappale 141** :-

è classificato come parte : **Zona - F1A - ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO A LIVELLO URBANO**

è classificato come parte **Zona - A1B - Aree e/o Edifici di valore storico ambientale, con relativo grado di protezione (3)**

è classificato come parte **Strada**

#### **VINCOLI:**

- Vincolo Monumentale D. Lgs. 42/2004 di cui all'art. B4 delle N.T. del P.A.T. ;

*Si vedano gli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004;*

- Area a ristagno idrico e numero di riferimento (Area A3 Polesine Acque S.p.A. - Centro Urbano di Rovigo) di cui all'art. D3 delle N.T. del P.A.T. –



=====  
Sez. A Foglio 17 **mappale 139** :-

è classificato come parte : **Zona - F4A - VERDE SPORTIVO ATTREZZATO A LIVELLO URBANO**

è classificato come parte **Zona - F2A - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE\***

è classificato come parte **Strada**

**VINCOLI:**

- Area a ristagno idrico e numero di riferimento (Area A3 Polesine Acque S.p.A. - Centro Urbano di Rovigo) di cui all'art. D3 delle N.T. del P.A.T. –

=====

Sez. A Foglio 17 **mappale 572:**

è classificato come : **Zona - F4A - VERDE SPORTIVO ATTREZZATO A LIVELLO URBANO**

**VINCOLI:**

- Area a ristagno idrico e numero di riferimento (Area A3 Polesine Acque S.p.A. - Centro Urbano di Rovigo) di cui all'art. D3 delle N.T. del P.A.T. –

=====

**PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA**

Vedere Norme Tecniche P.R.G. di cui alla Delib. di G.R.V n°523/00 – n°1843/00 – n°2666/00 - Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20 (primo Piano degli Interventi ai sensi art.48 punto 5 bis L.R. 11/2004) confermate dal P.A.T. approvato con D.G.R.V. N. 679/2012 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R n. 36 del 08/05/2012 - Vigente dal 23/05/2012. – in particolare si vedano gli artt :

- Art. 26 - ZONA A1B - Aree e/o edifici di valore storico-ambientale, con relativo grado di protezione ;

N.T. del P.A.T.

- Art. 63 - ZONA F - ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

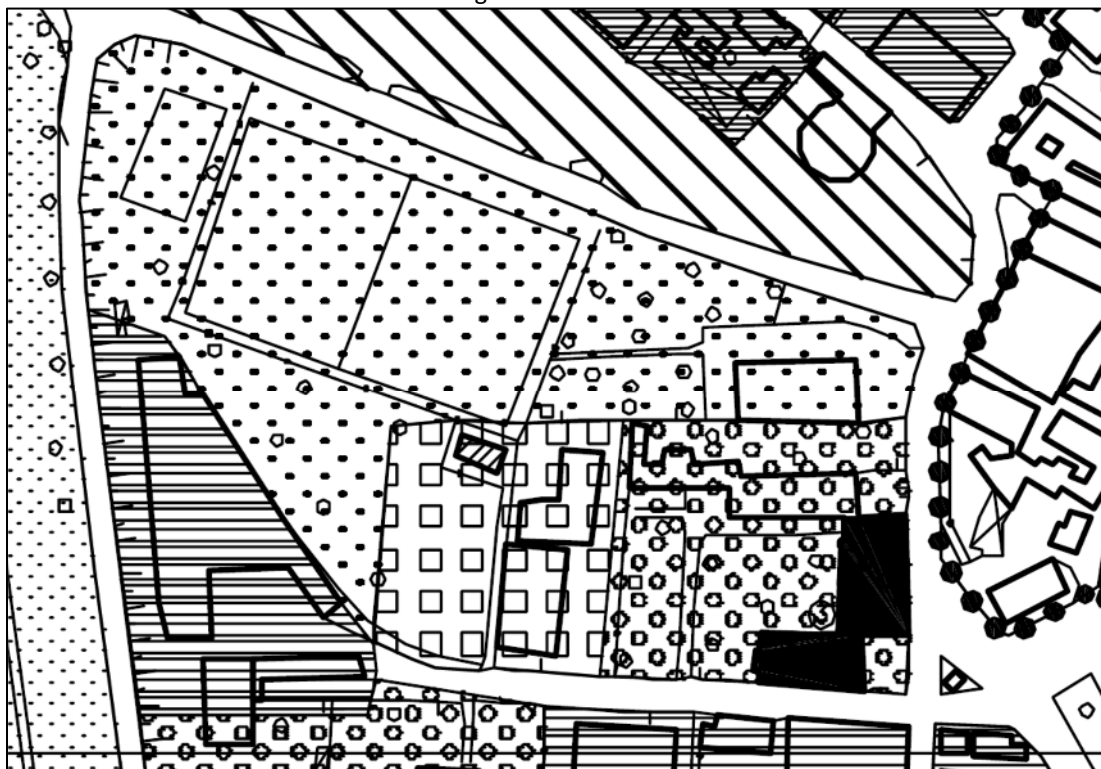
- Art. 64 - ZONA F1 - Istruzione

- Art. 65 - ZONA F2 - Attrezzature comuni

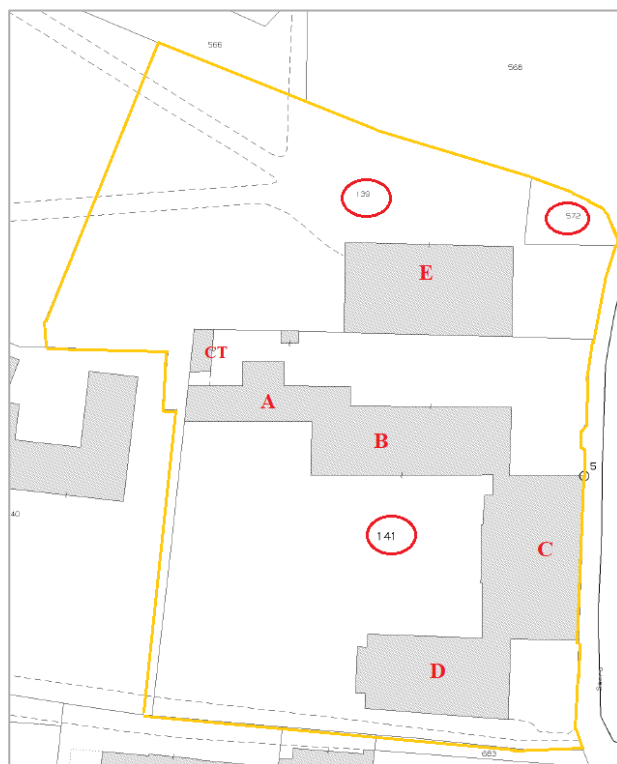
- Art. 67 - ZONA F4 - Verde sportivo

(\*) - Nella Cartografia di P.R.G. la zonizzazione in riferimento è riportata come:

- F2A Attrezzature di Interesse Comune Religiose –



## DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI



Trattasi di complesso edilizio ad uso educantato, scuole, chiesa, attività ricreative e sportive, denominato ██████████, già di proprietà ██████████ la cui origine risale alla fine del 1800, adibito a ospedale militare durante il primo conflitto mondiale, venne quasi completamente distrutto a seguito dei bombardamenti aerei del 1945 e ricostruito negli anni immediatamente successivi.

Tale complesso è composto da quattro corpi di fabbrica contigui fra loro e disposti a forma di "C" nonché da un fabbricato più recente, poco discosto, ed è dotato di ampia area cortiliva, destinata a spazi di manovra, parcheggi, verde e attività sportive, parzialmente recintata con mura in brecce di sasso e mattoni, quanto alla parte vecchia, e con pannelli prefabbricati in calcestruzzo stampato e colonnine, quanto all'area della palestra, provvista di vari accessi sia pedonali che carrai.

I singoli corpi di fabbrica, denominati in conformità alle risultanze dei titoli edilizi, sono costituiti da:

- blocco "A", che si sviluppa parte al piano terra e parte su due piani fuori terra con una superficie commerciabile complessiva di circa mq. 475; è destinato ad alloggi per religiose e accessori, ed è di remota costruzione, in precarie condizioni di conservazione;
- blocco "B", che si sviluppa ai piani scantinato, terra, primo, secondo e sottotetto con una superficie commerciabile complessiva di circa mq. 1926, è destinato a plesso scolastico (██████████), servizi e uffici ██████████, ed è stato oggetto di parziali interventi di manutenzione e adeguamenti, fatta eccezione per i piani scantinato e sottotetto che sono in condizioni precarie e pressochè inaccessibili e per il piano secondo i cui lavori di manutenzione sono sospesi e i locali sono allo stato grezzo e privi di impianti;
- blocco "C", che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo, con una superficie

commerciabile complessiva di circa mq. 1920; è destinato ad uffici [REDACTED] e aule scolastiche, compresa una porzione già destinata alla celebrazione del culto religioso, e attualmente utilizzata ai fini didattici; si trova in discrete condizioni di manutenzione;

- blocco "D", che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo, con una superficie commerciabile complessiva di circa mq. 1273; si presenta in discrete condizioni ed è destinato ad aule scolastiche;

- fabbricato "E", che si sviluppa ai piani terra e soppalco, con una superficie commerciabile complessiva di circa mq. 735; si presenta in condizioni sufficienti ed è destinato a palestra;

- il fabbricato C.T. è adibito a centrale termica, con superficie commerciabile di circa mq.40, in sufficienti condizioni d'uso.

Per la descrizione della partizione interna, si manda alle planimetrie allegate.

I fabbricati più remoti presentano struttura portante in muratura di mattoni di laterizio a vista o intonacati, con strutture orizzontali prevalentemente in laterocemento (alcune in legno) e copertura in tegole curve di laterizio; le finiture sono eterogenee e riferite ai vari periodi di costruzione o di realizzazione di interventi manutentivi dei vari corpi di fabbrica e, comunque, di medio livello qualitativo (infissi in legno e in alluminio, avvolgibili in materiale plastico, porte in legno, pavimentazione in marmo, ceramica, linoluem, legno, laminato, ecc.). Soprattutto nei blocchi "B" e "C", è stata eseguita manutenzione ai serramenti e ai pavimenti, con formazione di coibentazione interna e adeguamento degli impianti, relativamente ai quali si fa pieno riferimento alla documentazione depositata in atti del Comune di Rovigo per il rilascio del certificato di agibilità.

La palestra ( fabbricato "E") più recente, presenta strutture in cemento armato con tamponamenti in muratura e travi di copertura di tipo modulare prefabbricato, serramenti in metallo e vetro

Come sopra precisato, il complesso [REDACTED] è considerato, ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089 e ora del Testo Unico sui Beni Culturali n.490/99, di interesse particolarmente importante ai sensi delle citate leggi, e quindi sottoposto a tutte le relative disposizioni di tutela.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), deducendola dagli elaborati catastali e dai titoli edilizi, previa verifica a campione in loco

La consistenza del terreno è stata dedotta dalle risultanze catastali, senza alcuna verifica in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
A -ex alloggio [REDACTED]	S.E.L.	475,00	1,00	475,00
B - plesso scolastico	S.E.L.	1926,00	1,00	1926,00
C- uffici - aule - chiesetta	S.E.L.	1920,00	1,00	1920,00
D - aule scolastiche	S.E.L.	1273,00	1,00	1273,00
E - palestra	S.E.L.	735,00	1,00	735,00
ct – centrale termica	S.E.L.	40,00	1,00	40,00
area coperta e scoperta	superficie catastale	12.199	1,00	12.199

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Con riferimento al CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (Tecnoborsa), per la valutazione del complesso immobiliare in oggetto – attesa la carenza nella zona di beni simili recentemente compravenduti da assumere quali “comparabili” - si ritiene possa essere opportunamente adottato il procedimento di stima dei costi (COST APPROACH), o “costo di ricostruzione deprezzato”, che si fonda sull’assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d’uso. L’impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili complessi, che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso produttivo di cui sono parte (o azienda), che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l’uso cui sono adibiti.

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano le stime del valore dell’area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell’area si compie con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento anche dai dati statistici ISTAT da CRESME RICERCHE S.P.A e tenuto altresì conto dell’incidenza degli intervenuti nuovi requisiti normativi di sicurezza e risparmio energetico.

Si è applicato un deprezzamento lineare del costo di costruzione attuale riferito alle principali categorie di opere, anche in relazione all’obsolescenza tecnologica e funzionale dei beni.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubb.Imm., Uff. Registro)

Altre fonti di informazione: la conoscenza diretta e l’esperienza personale, con riferimento anche a studi e pubblicazioni specifiche del settore, dati statistici e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima mediante il metodo "COST APPROACH"

Cost Approach						
DATI			DESCRIZIONE			
superficie lotto [mq]	12199,00		COMPLESSO EDILIZIO ██████████			
prezzo unitario terreno [€/mq]	100,00					
costo per la demolizione						
<b>Valore terreno</b>	<b>€ 1.219.900,00</b>					
Rapporto complementare	29,21%					
corpo di fabbrica		Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo
A	ex alloggio ██████████	475,00	1200	1,00	1200	570.000,00
B	plesso scolastico	1.926,00	1200	1,00	1200	2.311.200,00
C	uffici - aule - chiesetta	1.920,00	1000	1,00	1000	1.920.000,00
D	aule scolastiche	1.273,00	1200	1,00	1200	1.527.600,00
E	palestra	735,00	700	1,00	700	514.500,00
ct	centrale termica	40,00	800	1,00	800	32.000,00
Totale costo di costruzione a nuovo						€ 6.875.300,00

CATEGORIE D'OPERA	%	formula	costo			deprezzamento		* %
			costo	n	t	deprezzamento	* %	
A	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00		* %
	Opere murarie(€)	40,00% a	228.000,00	80,00	75,00	213.750,00	OK	10%
	Impianti(€)	20,00% a	114.000,00	20,00	20,00	114.000,00	OK	20%
	Rifiniture(€)	40,00% a	228.000,00	30,00	28,00	212.800,00	OK	70%
	Risultato(€)	100,00%	570.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		540.550,00		100%
B	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00		* %
	Opere murarie(€)	40,00% a	924.480,00	80,00	70,00	808.920,00	OK	10%
	Impianti(€)	20,00% a	462.240,00	20,00	10,00	231.120,00	OK	20%
	Rifiniture(€)	40,00% a	924.480,00	30,00	10,00	308.160,00	OK	70%
	Risultato(€)	100,00%	2.311.200,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		1.348.200,00		100%
C	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00		* %
	Opere murarie(€)	50,00% a	960.000,00	80,00	70,00	840.000,00	OK	80%
	Impianti(€)	10,00% a	192.000,00	20,00	10,00	96.000,00	OK	10%
	Rifiniture(€)	40,00% a	768.000,00	30,00	10,00	256.000,00	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%	1.920.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3		1.192.000,00		100%
D	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00		* %
	Opere murarie(€)	40,00% a	611.040,00	80,00	70,00	534.660,00	OK	80%
	Impianti(€)	20,00% a	305.520,00	20,00	10,00	152.760,00	OK	10%
	Rifiniture(€)	40,00% a	611.040,00	30,00	10,00	203.680,00	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%	1.527.600,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4		891.100,00		100%
E	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00		* %
	Opere murarie(€)	80,00% a	411.600,00	60,00	49,00	336.140,00	OK	80%
	Impianti(€)	10,00% a	51.450,00	20,00	15,00	38.587,50	OK	10%
	Rifiniture(€)	10,00% a	51.450,00	30,00	25,00	42.875,00	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%	514.500,00	TOT. DEPREZZAMENTI 5		417.602,50		100%
CT	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00		* %
	Opere murarie(€)	80,00% a	25.600,00	60,00	40,00	17.066,67	OK	80%
	Impianti(€)	10,00% a	3.200,00	20,00	15,00	2.400,00	OK	10%
	Rifiniture(€)	10,00% a	3.200,00	30,00	25,00	2.666,67	OK	10%
	Risultato(€)	100,00%	32.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 6		22.133,33		100%
<b>TOTALE</b>			TOT. DEPREZZAMENTI			<b>4.411.585,83</b>		

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	5%	€ 343.765,00	€ 123.185,71
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	10%	€ 687.530,00	€ 246.371,42
Totale oneri		€ 1.031.295,00	€ 369.557,13
Profitto del promotore(%)	5%	€ 343.765,00	€ 123.185,71
<b>Costo costruzione</b>		<b>€ 8.250.360</b>	<b>€ 2.956.457,00</b>
		Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)		€ 1.219.900	€ 1.219.900,00
Costo di costruzione(€)		€ 8.250.360	€ 2.956.457,00
<b>Totale (€)</b>		<b>€ 9.470.260</b>	<b>€ 4.176.357,00</b>

Valore Corpo (arrotondato) € 4.176.000,00

Valore complessivo intero € 4.176.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) - € 626.400,00

Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici) - € 20.000,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.529.600,00

**Diconsi Euro tremilionicinquecentotrentamila/00 € 3.530.000,00**

#### ALLEGATI:

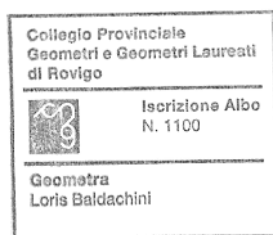
- A - copia titolo di provenienza;
- B – contratto di comodato;
- C - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Terreni, planimeria catastale, estratto di mappa Catasto Terreni);
- D - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- E – certificato di destinazione urbanistica;
- F – copia titoli edilizi
- G- documentazione fotografica.

Rovigo, lì 08/05/2023



**valutatore qualificato** Recognised European Valuer REV-IT/CNGeGL/2021/28

**valutatore certificato UNI**  
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016  
N° Reg.: 0178VI



L'esperto alla stima  
**Geom. Loris Baldachini**  
(firmato digitalmente)