

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Veneto Spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **215/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2019 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ALESSANDRA PAULATTI**

Custode Giudiziario: **Rita Dainese - Alessandro Wurzer**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - Scuola professio-
nale

Esperto alla stima: Geom. Paolo Tumminello
Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A
Partita IVA: 00701850299
Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro
Telefono: 0425 440086
Fax: 0425 440086
Email: paolotummi@gmail.com
Pec: paolo.tumminello@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Guglielmo Marconi 5 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 002 - Scuola professionale

Corpo: C - scuola professionale [REDACTED] e accessori

Categoria: Scuole e laboratori scientifici [B5]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 4-13, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T-1-2, comune Rovigo, categoria B/5, classe 2, consistenza 5115 mq, superficie Totale 1531 mq, rendita € 5019,20

foglio RO/10, particella 106, subalterno 20, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T-1, comune Rovigo, categoria B/5, classe 2, consistenza 3048 mc, superficie Totale: 830 m², rendita € Euro 2.990,91

foglio RO/10, particella 106, subalterno 9, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T-1-2, comune Rovigo, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie Totale: 227 m²
Totale escluse aree scoperte**: 221 m², rendita € 588,76

foglio RO/10, particella 106, subalterno 18, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano 2, comune Rovigo, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 78 m², rendita € Euro 994,18

aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Rovigo, sezione Rovigofoglio 10, particella 106, superficie catastale ha 0,5675, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

2. Stato di possesso

Bene: Via Guglielmo Marconi 5 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 002 - Scuola professionale

Corpo: C - scuola professionale [REDACTED] e accessori

Possesso: Occupato [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 30/01/2012 per l'importo di euro 41,67 con cadenza mensile Registrato a Rovigo il 30/01/2012 ai nn.306 serie 3 Tipologia contratto: 6+6 Data di rilascio: 01/04/2023 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nulla da segnalare in merito.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guglielmo Marconi 5 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 002 - Scuola professionale

Corpo: C - scuola professionale [REDACTED] e accessori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Guglielmo Marconi 5 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 002 - Scuola professionale

Corpo: C - scuola professionale [REDACTED] e accessori

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Veneto Spa, Banca Intesa S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Guglielmo Marconi 5 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 002 - Scuola professionale

Corpo: C - scuola professionale [REDACTED] e accessori

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Guglielmo Marconi 5 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 002 - Scuola professionale

Corpo: C - scuola professionale [REDACTED] e accessori

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Guglielmo Marconi 5 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 002 - Scuola professionale

Corpo: C - scuola professionale [REDACTED] e accessori

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Guglielmo Marconi 5 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 002 - Scuola professionale

Valore complessivo intero: 1.683.850,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle par-

ti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2.REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale

medesime, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3.

ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4.

DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli

Beni in **Rovigo (RO)**
Località/Frazione
Via Guglielmo Marconi 5

Lotto: 002 - Scuola professionale

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - scuola professionale [REDACTED] e accessori.

Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in CAP: 45100 frazione: Rovigo, Via Guglielmo Marconi 5

Note: Scuola professionale comprendente aule, servizi e laboratori

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 4-13, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T-1-2, comune Rovigo, categoria B/5, classe 2, consistenza 5115 mq, superficie Totale 1531 mq, rendita € 5019,20

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063838 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23469.1/2017)

Confini: confini generali del lotto: blocco A: Nord Via Marconi; Est Lotto n. 2; Sud mn 1337 foglio 10 centro sportivo; Ovest mn 58 foglio 10; Blocco D: Nord Lotto n. 1; Est mn 109, foglio 10; Sud mappali 1819 foglio 10; Ovest mn 1337 foglio 10 (lotto n. 3)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 20, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T-1, comune Rovigo, categoria B/5, classe 2, consistenza 3048 mc, superficie Totale: 830 m², rendita € Euro 2.990,91

Derivante da: - VARIAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. RO0075912 in atti dal 31/12/2019 DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37143.1/2019) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063842 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23473.1/2017).

Note: IN SEGUITO ALLA VARIAZIONE CATASTALE DEL 30/12/2019 PROTOCOLLO N. RO0075912 IN ATTI DAL 31/12/2019 DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 37143.1/2019) E' STATA SOPPRESSA L'U.I. CENSITA AL FG 19 MN 106 SUB 8-11 E COSTITUITA LA U.I. 106 SUB 20. TANTO A SEGUITO DELL'ITER BUROCRATICO DELLA SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 PRESENTATA IN DATA 30/09/1986 CON PROTOCOLLO N. 18294. PRATICA N. 5754 INTESTATA [REDACTED]

[REDACTED] MODELLI D 1-2-3.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 9, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T-1-2, comune Rovigo, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie Totale: 227 m² Totale escluse aree scoperte**: 221 m², rendita € 588,76
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063843 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23474.1/2017).

Note: unità graffata al fg 10 mn 106 sub. 12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 18, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano 2, comune Rovigo, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 78 m², rendita € Euro 994,18
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063836 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23467.1/2017).

Note: unità graffata al fg 10 mn 106 sub. 12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Rovigo, sezione Rovigo, foglio 10, particella 106, superficie catastale ha 0,5675, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: - Tipo mappale del 20/12/2019 protocollo n. RO0075491 in atti dal 20/12/2019 presentato il 20/12/2019 (n. 75491.1/2019); - FRAZIONAMENTO in atti dal 22/01/1990 (n. 4786); - Impianto meccanografico del 08/07/1976.

Confini: confini generali del lotto: Nord Via Marconi; Est Lotto n. 1 e mappale 109, fg 10; Ovest Viabilità interna, lotto 3 mn 1337 foglio 10 e lotto 2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: BLOCCO A) SCUOLA PROFESSIONALE Piano terra - modifiche interne per compartimentazione antincendio; - modifica interna servizi igienici; Primo Piano -- modifiche interne per compartimentazione antincendio mediante la realizzazione di pareti divisorie, vie di fuga, porte anti-panico locali filtro di fumo e percorsi d'uscita; Secondo Piano modifiche interne riguardanti l'adeguamento antincendio mediante la realizzazione di pareti divisorie, vie di fuga, porte anti-panico locali filtro di fumo e percorsi d'uscita; Terzo Piano modifiche interne riguardanti l'adeguamento antincendio mediante la realizzazione di pareti divisorie, vie di fuga, porte anti-panico locali filtro di fumo e percorsi d'uscita; Blocco D) piano terra: - risultano demoliti magazzini e locale forgia; - i magazzini ad est sono stati ampliati senza titolo abilitativo;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Situato nella quota est dell'esteso fabbricato [REDACTED] a poca distanza dalla stazione dei treni e della piazza Fratelli Cervi, è costituito da un edificio a pianta rettangolare ospitante il cinema-teatro. L'edificio è stato riedificato sulle rovine dell'edificio [REDACTED] danneggiato dagli eventi bellici ricostruito alla fine degli anni 50 ed inaugurato nel 1958.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: centro cittadino a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: tutti i servizi del centro cittadino.

Servizi offerti dalla zona: stazione dei treni (ottima), stazione autolinee (ottima), collegamenti con

le strade principali (ottima), uffici pubblici (ottima), negozi e centri commerciali (ottima), banche e uffici postali (ottima), scuole id ogni ordine e grado (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali, commerciali, terziarie e istruzione del centro città

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Rovigo 150 metri, stazione autolinee Rovigo 150 metri, collegamento autostradale A 13 Boara 6 km, Collegamento autostrada A13 Rovigo 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 30/01/2012 per l'importo di euro 41,67 con cadenza mensile

Registrato a Rovigo il 30/01/2012 ai nn.306 serie 3

Tipologia contratto: 6+6

Data di rilascio: 01/04/2023

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nulla da segnalare in merito.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: si allegano i contratti di locazione. L'unità al secondo piano mn 106 sub 18 è affittata al [REDACTED]. Il contratto di locazione è in data 01/02/2003 dal 01/01/2003 al 31/12/2003 con rinnovo tacito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00 ; A rogito di Dr Paolo Merlo notaio in Rovigo in data 07/02/2014 ai nn.

110907/26234; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/02/2014 ai nn. 852/121 ; Note:
 Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 4 Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza 5115 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI,5,PT.1.2 N. civico 5 Immobile n. 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, CONVENTI, CASERME Consistenza 1845 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 6 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,00 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 7 Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI,PT.1.2 N. civico - Immobile n. 5 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 8 Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza 3233 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI,PT.1.2 N. civico - Immobile n. 6 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 9,50 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI,PT.1.2 N. civico - Immobile n. 7 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza 1200 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 8 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 17 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7,50 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 9 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 18 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 5,50 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 10 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPPELLE E ORATORI NON DESTINATI AL PUBBLICO Consistenza 2204 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 11 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 12 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 14 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 13 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 15 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 14 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 1337 Subalterno 4 Natura D6 - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO Consistenza - Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T.1 Immobile n. 15 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 106 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 56 are 75 centiare Immobile n. 16 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 1337 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 82 are 32 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Domicilio ipotecario eletto PADOVA - CORSO GARIBALDI 22/26 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Re-
 lativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) L'EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE E' STATA EFFETTUATA CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE IL CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN PADOVA, CORSO GARIBALDI, 22/26, AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO . IL TASSO PERCENTUALE DOVUTO PER CIASCUN MESE SARA' DETERMINATO IN MISURA PARI UN DODICESIMO DELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA NOMINALE ANNUA PARI A 6,10 PUNTI PERCENTUALI, COSTITUITA DAL MARGINE DI INTERMEDIAZIONE DELLA BANCA; 2) UNA QUOTA VARIABILE ANNUA PARI AL TASSO D'INTERESSE A UN MESE (BASE 360) - DENOMINATO EURIBOR - APPLICATO AI PRESTITI INTERBANCARI IN EURO NON GARANTITI, CALCOLATO GIORNALMENTE COME MEDIA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE SU UN CAMPIONE DI BANCHE CON ELEVATO MERITO DI CREDITO SELEZIONATO PERIODICAMENTE DALLA EUROPEAN BANKING FEDERATION (EBF), RILEVATO DALLA STESSA EBF IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE ANTECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DI CIASCUNA RATA (ATTUALMENTE PARI AL 0,232 % ANNUO). IL PREDETTO TASSO SARA' PUBBLICATO ALLA PAGINA "EURIBOR01" DEL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO. SE PER QUALSIASI MOTIVO LA EUROPEAN BANKING FEDERATION NON RILEVASSE DETTO TASSO, ESSO SARA' DETERMINATO SULLA BASE DELLE MEDIA ARITMETICA, TRONCATA AL TERZO DECIMALE, DELLE QUOTAZIONI LETTERA (CON BASE 360) PER PRESTITI INTERBANCARI IN EURO A UN MESE , RILEVATE NELLO STESSO GIORNO SOPRA INDICATO DA ALMENO DUE DELLE SEGUENTI BANCHE: "UNICREDIT " DI ROMA, "DEUTSCHEBANK" DI FRANCOFORTE, "SOCIETE' GENERALE" DI PARIGI, "BANCO BILBAO VIZCAJA ARGENTARIA SA (BBVA)" DI MADRID ED "INTESA SANPAOLO S.P.A." DI TORINO. RESTA INTESO CHE PER GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEVE INTENDERSI UN GIORNO IN CUI E' APERTO IL SISTEMA DI REGOLAMENTO TARGET (TRANS-EUROPEANAUTOMATED REAL-TIME GROSS-SETTLEMENT EXPRESS TRANSFER). L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: * AGLI INTERESSI, PER TUTTE LE RATE SCADUTE, AL SAGGIO - AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA - DEL 6,332% ANNUO; * AL COMPENSO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA NELLA MISURA DEL 1 % SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO; * ALL'AMMONTARE DELLE RATE DI INTERESSE E DI CAPITALE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE, EVENTUALMENTE VARIATE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA; * AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA; * AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO EVENTUALE ONERE FISCALE; * AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NO; * AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DEGLI INCENDI. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1.9.1993 N. 385 IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE; PERTANTO, AI SENSI DEL COMMA 3^ DEL DETTO ARTICOLO, LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO FINO ALLA COPERTURA DELL'IMPORTO SUDDETTO.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Intesa S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED]; Importo ipoteca: € 1.350.000,00; Importo capitale: € 900.000,00 ; A rogito di Dr Paolo Merlo notaio in Rovigo ai nn. 85569/14889; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 09/04/2004 ai nn. 3874/832 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, Consistenza 1845 metri quadri CONVENTI, CASERME Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 6 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 7 Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, Consistenza - SALE PER CONCERTI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 6 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 8 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 7 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 8 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 9 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 10 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 1200 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 11 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 17 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7.5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 12 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 18 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 5.5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 13 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPPELLE E ORATORI NON Consistenza 2204 metri quadri DESTINATI AL PUBBLICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2 Immobile n. 14 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 106 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 56 are 75 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA PAOLO FERRARI 10 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile

pubblicare) LA DURATA DEL MUTUO VENIVA STABILITA IN ANNI 15 (QUINDICI), OLTRE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DEL 29 MARZO 2004 E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO DELLA SOMMA MUTUATA. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VENIVA STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 3,300% (TRE VIRGOLA TRECENTO PER CENTO). TALE TASSO SARA' PRESO A BASE PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SINO ALLA FINE DEL SEMESTRE SOLARE IN CORSO ALLA DATA DEL RILASCIO DELLA SOMMA O COMUNQUE, DAL NOVANTESIMO GIORNO DALLA DATA DEL 29 MARZO 2004. PER OGNI SUCCESSIVO MESE SI APPLICHERA', NELL'AMBITO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE, IL TASSO D'INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA FISSA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DI PUNTI 1,000 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EUROINTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, RILEVATO A CURA DELLA FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN SEMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA = VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL SEMESTRE DI APPLICAZIONE, DIVISO PER 360, ARROTONDATO ALLO 0,01 SUPERIORE E MOLTIPLICATO PER 2. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO SEMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTA IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. GLI INTERESSI COME SOPRA DETERMINATI DECORRERANNO DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DELLA SOMMA SE ESSA E' IMMEDIATAMENTE UTILIZZABILE DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA [REDACTED] O, DAL GIORNO DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA DEPOSITATA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DALLA DATA DEL 29 MARZO 2004. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4 MARZO 2003: -L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DELL'EURIBOR (SU BASE 360), PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE" E' PARI AL 2,08 - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 3,14, ED E' STATO CALCOLATO SULLA BASE DEL VALORE DELL'EURIBOR RILEVATO PER VALUTA IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO IN DATA 29 MARZO 2004 REP.N. 85.569 DEL NOTAIO DR. PAOLO MERLO DI ROVIGO, TENENDO CONTO DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGAVA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE E INDIVISIBILE: A) AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI MATURATI DAL GIORNO DEL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO; B) AL PAGAMENTO, A PARTIRE DAL MESE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI SI E' PROVVEDUTO AL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA O VENUTO A CADERE IL NOVANTESIMO GIORNO DALLA STIPULAZIONE DEL SOPRACITATO ATTO, DI 180 (CENTOTTANTA) MENSILITA' POSTICIPATE COMPRENSIVE SIA DI QUOTE INTERESSE AL TASSO DETERMINATO COSI' COME INDICATO AL PRECEDENTE PUNTO, CHE DI QUOTE CAPITALE NELLA QUANTITA' INDICATA NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI ALLEGAVA AL SOPRACITATO ATTO SOTTO LA LETTERA "D." LA MISURA DEI SUDDETTI INTERESSI E' QUELLA APPLICABILE PER CIASCUN MESE IN BASE A QUANTO SOPRA ENUNCIATO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL SOPRACITATO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELL'ASCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA

MISURA DEL 6,350% (SEI VIRGOLA TRECENTOCINQUANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE) AUMENTANDO DEL 50%, E ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 INFERIORE, IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME "MUTUI". IN CASO DI PUBBLICAZIONE - DA PARTE DELLO STESSO MINISTERO ED AI SENSI DELLA MEDESIMA LEGGE - DEL TASSO MEDIO DEGLI INTERESSI DI MORA, VERRA' APPLICATO DETTO TASSO MEDIO. OVE PER QUALSIASI MOTIVO I SOPRACITATI TASSI NON FOSSERO PUBBLICATI, O FOSSERO PUBBLICATI IN RITARDO, IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO NELLA STESSA MISURA PREVISTA NELL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE. A NORMA DEL 3 COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGEVA DOMICILIO [REDACTED] E, IN DIFETTO, PRESSO [REDACTED]. LA BANCA ELEGGEVA DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO, PIAZZA PAOLO FERRARI, 10. PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIARIE SARA' COMPETENTE IL FORO DI MILANO.

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Banca Intesa S.p.A. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di Dr Paolo Merlo notaio in Rovigo in data 29/03/2007 ai nn. 98756/17430; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 05/04/2007 ai nn. 4115/1105 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano T1 Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano T1 Immobile n. 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, Consistenza 1845 metri cubi CONVENTI, CASERME Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 6 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 7 Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, Consistenza - SALE PER CONCERTI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 6 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 8 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 7 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 8 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 9 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 10

Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 1200 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 11 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 17 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7.5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 12 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 18 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 5.5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 13 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPPELLE E ORATORI NON Consistenza 2204 metri cubi DESTINATI AL PUBBLICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 14 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 15 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 14 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 16 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 15 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 17 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 106 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 56 are 75 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO - PIAZZA S. CARLO, 156 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) LE PARTI CONVENIVANO: A) CHE IL TASSO DI INTERESSE SIA STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,55%. TALE TASSO SARA' PRESO A BASE PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SINO ALLA FINE DEL SEMESTRE SOLARE IN CORSO ALLA DATA DEL RILASCIO DELLA SOMMA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI 29 MARZO 2007. 1) PER OGNI SUCCESSIVO MESE SI APPLICHERA' NELL'AMBITO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE IL TASSO DI INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, RILEVATO A CURA DELLA FBE (BANKING FEDERATION OF THE EUROPEAN UNION) E DELL'ACI (THE FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) ALLA PAGINA "EURIBOR01" DEL CIRCUITO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN SEMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA = VALUTA) E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL SEMESTRE DI APPLICAZIONE, DIVISO PER 360 ARROTONDATO ALLO 0,01 SUPERIORE E MOLTIPLICATO PER 2. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO SEMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. - UNA QUOTA FISSA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DI PUNTI 0,90% ANNUI QUALE MARGINE DI INTERMEDIAZIONE DELLA BANCA. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4.3.2003: - L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DELL'

"EURIBOR" DI RIFERIMENTO (SU BASE 360) PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE" E' PARI AL 4,025; - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 5,552 ED E' STATO CALCOLATO SULLA BASE: - DELL'ANNO STANDARD DI 365 GIORNI; - DEL TASSO DI INGRESSO; - DEL TASSO A REGIME CON RIFERIMENTO ALL'EURIBOR RILEVATO PER VALUTA IN DATA ODIERNA 29 MARZO 2007; - DELLA DURATA; - DELL'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO; - DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA E DI PERIZIA. B) CHEGLI INTERESSI COME SOPRA DETERMINATI DECORRERANNO DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DELLA SOMMA SE ESSA E' IMMEDIATAMENTE UTILIZZABILE DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA [REDACTED] DENOMINATO ANCHE [REDACTED] O, DAL GIORNO DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA DEPOSITATA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI 29 MARZO 2007. C) CHE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO AVVENGA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI RATE MENSILI DIUGUALE IMPORTO PER L'INTERA DURATA DEL MUTUO, SALVO QUANTO IN APPRESSO SPECIFICATO. OGNI MENSILITA' SARA' COMPRESIVA DI UNA QUOTA DI INTERESSI, DA CALCOLARSI APPLICANDO AL CAPITALE RESIDUO DEL PERIODO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO, ED UNA QUOTA CAPITALE PARI ALLA DIFFERENZA TRA L'AMMONTARE DELLA MENSILITA' COSTANTE E QUELLO DELLA QUOTA DI INTERESSE. L'AMMONTARE DELLA MENSILITA' COSTANTE E' DETERMINATO SULLA BASE DEL TASSO A REGIME OGGI VIGENTE E CON RIFERIMENTO AD UNA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DI ANNI 20 (VENTI). PERTANTO IN FUNZIONE DELLA VARIABILITA' DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE E DELLA DIVERSA INCIDENZA DELLE QUOTE DI CAPITALE, LA DURATA EFFETTIVA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO POTRA' VARIARE DA UN MINIMO DI ANNI 5 AD UN MASSIMO DI ANNI 35. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE, TALE DA IMPEDIRE CHE L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVVENGA ENTRO I LIMITI DI DURATA PREDETTI, L'AMMONTARE DELLA MENSILITA' COSTANTE SARA' RIDETERMINATO DALLA BANCA IN MODO CHE L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO ABBA A COMPIERSI ENTRO I PREDETTI LIMITI DI DURATA. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGAVA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE E INDIVISIBILE: A) AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI EVENTUALMENTE MATURATI DAL GIORNO DEL RILASCIO DELLA SOMMA SINO ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO NELLA MISURA INIZIALE SOPRAINDICATA; B) AL PAGAMENTO, ININTERROTTO A PARTIRE DAL MESE SUCCESSIVO DI MENSILITA' POSTICIPATE DETERMINATE E CONVENUTE IN EURO 3.230,00 (TREMILADUECENTOTRENTA VIRGOLA ZERO ZERO) FATTA SALVA LA LORO RIDETERMINAZIONE IN BASE A QUANTO PREVISTO IN PRECEDENZA, FINO ALLA COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE EROGATO CON L'ATTO IN DATA 29 MARZO 2007 REP.N. 98.756 DEL NOTAIO DR. PAOLO MERLO DI ROVIGO, COSI' COME PREVISTO DAL PATTO 2 DEL CAPITOLATO. OGNI SOMMA DOVUTA PERQUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL SOPRACITATO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 7,600% NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO PER OGNI TRIMESTRE SOLARE, AUMENTANDO DEL 50%, E ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 INFERIORE, IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA A TASSO VARIABILE". A NORMA DEL 3 COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGEVA DOMICILIO IN [REDACTED] IN DIFETTO, PRESSO [REDACTED]. LA BANCA ELEGGEVA DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN TORINO,

PIAZZA S. CARLO,156 . PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIARIE SARA' COMPETENTE ANCHE IL FORO DI MILANO.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale giudiziario Rovigo in data 27/06/2018 ai nn. 2120/2018 iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/07/2018 ai nn. 5783/4135; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, CONVENTI, CASERME Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 4 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 6 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 5 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 7 Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 6 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 8 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 7 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VILAE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 8 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 9 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 10 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 11 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 17 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 12 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 18 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 13 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPPELLE E ORATORI NON DESTINATI AL PUBBLICO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 14 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 15 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 14 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 16 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 15 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 17 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 1337 Subalterno 4 Natura D6 - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 18 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 19 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, CONVENTI, CASERME Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 20 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 21 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 13 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 22 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 106 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 56 are 75 centiare Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 23 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 1337 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 82 are 32 centiare Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 24 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 19 Particella 300 Subalterno - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza 16 are 56 centiare Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 N.B. IN SEGUITO ALLA VARIAZIONE CATASTALE DEL 30/12/2019 PROTOCOLLO N. RO0075912 IN ATTI DAL 31/12/2019 DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 37143.1/2019) E' STATA SOPPRESSA L'U.I. CENSITA AL FG 19 MN 106 SUB 8-11 E COSTITUITA LA U.I. 106 SUB 20. TANTO A SEGUITO DELL'ITER BUROCRATICO DELLA SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 PRESENTATA IN DATA 30/09/1986 CON PROTOCOLLO N. 18294. PRATICA N. 5754 INTESATA [REDACTED] MODELLI D 1-2-3. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pertinente.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - locali del piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di donazione - a rogito di Dr. Carmelo Cernogliaro, notaio in Rovigo, in data 11/10/1967, ai nn. 47.495/16.140; registrato a Rovigo, in data 30/10/1967, ai nn. 480/vol.200; trascritto a Rovigo, in data 23/11/1967, ai nn. 5764/4529.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia n. 627 del 02/09/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 02/09/1955 al n. di prot. 5370

Abitabilità/agibilità in data 28/08/1959 al n. di prot. 08903

Numero pratica: Nulla Osta n. 334, prot 5398 del 04/04/1960

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifiche alla facciata principale dello stabile in Viale Marconi

Rilascio in data 04/04/1960 al n. di prot. 5398

Numero pratica: Concessione edilizia n. 432/1983 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione interna al piano secondo e posa in opera di una bussola al piano primo

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/01/1986 al n. di prot. 145

Rilascio in data 06/09/1983 al n. di prot. 432

NOTE: Concessione edilizia n. 61 (prot. 145/12-83) : variante n. 1 in corso d'opera alla CE 432/06.09.1983. Non è stata reperita l'agibilità. Il condono edilizio pratica ut 5754 del 1986 ha sanato l'abuso edilizio posto in essere a seguito nel 1956 un ampliamento del blocco D non autorizzato a suo tempo.

Numero pratica: DIA prot 11815 del 15/07/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: sostituzione grondaie, modifiche interne per costruzione di bagno per disabili, realizzazione parete divisoria aula.

Presentazione in data 15/07/1998 al n. di prot. 11815

NOTE: nella dichiarazione asseverata del professionista viene riportato che non sono stati presentati condoni edilizi. In effetti il condono edilizio è stato presentato ed è quello n. 18294 del 30/09/1986, pratica n. 5754 intestata a [REDACTED]

Numero pratica: DIA n. 1667 prot 37069 del 27/11/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ripasso manto di copertura e posa in opera di guaina bituminosa con sostituzione dei coppi degradati

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/11/2001 al n. di prot. prot 37069, ut 1667

Numero pratica: DIA N. 198/03 prot.7587 /2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: adeguamento antincendio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. UT 198/03 prot 7587

NOTE: pratica riportata in parte nell'archivio del Comune.

Numero pratica: CIL UT n. 869 prot 37952 del 17/07/2014 Manutenzione straordinaria coperto

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio lavori per attività edilizia libera art.6 c. 2 Lett. a DPR 380/2001

Per lavori: manutenzione straordinaria del tetto laboratori

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/07/2014 al n. di prot. UT n. 869 prot 37952

Numero pratica: Condo edilizio pratica n.5754 prot.18294 del 30/09/1986 N. progressivo domanda 0338831003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Scuola [REDACTED] blocco A e blocco D

Oggetto: condono edilizio

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. pratica n.5754 prot.18294

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

7.1 Conformità edilizia:

Scuole e laboratori scientifici [B5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: BLOCCO A) SCUOLA PROFESSIONALE Piano terra - modifiche interne per compartimentazione antincendio; - modifica interna servizi igienici; Primo Piano -- modifiche interne per compartimentazione antincendio mediante la realizzazione di pareti divisorie, vie di fuga, porte anti-panico locali filtro di fumo e percorsi d'uscita; Secondo Piano modifiche interne riguardanti l'adeguamento antincendio mediante la realizzazione di pareti divisorie, vie di fuga, porte anti-panico locali filtro di fumo e percorsi d'uscita; Terzo Piano modifiche interne riguardanti l'adeguamento antincendio mediante la realizzazione di pareti divisorie, vie di fuga, porte anti-panico locali filtro di fumo e percorsi d'uscita;

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne

onorari pratica edilizia: € 1.500,00

diritti comunali scia: € 200,00
 sanzione amministrativa: € 516,00
 Oneri Totali: € 2.216,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: sono state riscontrate alcune piccole irregolarità

Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:

Scuole e laboratori scientifici [B5]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	delib.di G.R.V n°523 /00 -n°1843/00-n°2666/00 Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20
Zona omogenea:	Mapp. 106 (fgl.I0) =è classificato come F2A- Attrezzature di Interesse Comune a Livello Urbano
Norme tecniche di attuazione:	Mapp. 106 (fgl.I0) =è classificato F2A- Attrezzature di Interesse Comune a Livello Urbano Mapp. 1337 (fgl.I0) =è classificato F4A- Verde Sportivo Attrezzato a Livello Urbano (/lotto n.3) ·N.B. i terreni di cui ai mapp. 106-1337 (Censuario ROVIGO- FOGLIO N. 10) sono interessati da: -Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniate- di cui all'art. E25.8 delle N. T. del P.A.T.; -Attrezzature di Maggior Rilevanza di cui all' art.E20 delle N. T. del P.A.T N.B. gli immobili di cui ai mapp. 106 (Censuario ROVIGO- FOGLIO N. 10) sono compresi nell'elenco delle architetture del Novecento censite nel P.T.R.C. adottato con D.G.R.V. 372/2009. Art. 65 - ZONA F2 - Attrezzature comuni La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile.In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto.Si prescrive inoltre quanto segue: - Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq.; (stralciato) - Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria; - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.15,00, salvo esigenze particolari documentate; - Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile; - Distanza tra gli edifici: non può essere inferiore a ml.10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi

all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml.5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.6,00. Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02.04.1968, n.1444, è attuabile esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml.6,00 per la parte fronteggiante pareti non finestrate; - Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml.5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento. Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G. sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.- Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima del 10% (dieci) del volume esistente.- Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4. Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) d'iniziativa dell'Ente Pubblico. Per una precisa programmazione degli interventi e per una corretta individuazione degli standard, che dovranno Zona F2A - Attrezzature comuni di interesse urbano: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali (il municipio, gli uffici municipali decentrati, gli uffici postali, le chiese, i centri sociali ed assistenziali, ecc.). Art. 67 - ZONA F4 - Verde sportivo La zona di cui al titolo è desinata all'insediamento di attrezzature sportive e per il tempo libero. In questa zona possono sorgere anche eventuali attrezzature a servizio degli impianti (locali di ristoro e sedi di associazioni sportive), attrezzature ricettive per gli atleti. E' vietata la costruzione di edifici residenziali, ad eccezione di quelli strettamente necessari per i custodi. L'attuazione delle opere sopra descritte compete ai soli Enti Pubblici (Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale, Federazioni e Associazioni Sportive del C.O.N.I.). Con delibera del Consiglio Comunale, il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, su parere conforme della Commissione Edilizia, può autorizzare interventi di privati in attuazione totale o parziale

	<p>delle opere previste. Il volume edificabile per i locali di ristoro, per le sedi delle associazioni sportive, per le attrezzature ricettive degli atleti e per le abitazioni del personale di custodia è determinato in relazione alle caratteristiche delle opere da attuare e non può superare l'indice fondiario è di 1,5 mc./mq. ad eccezione degli interventi di iniziativa pubblica per i quali il limite è elevato a 2,00 mc./mq.. Le distanze tra i fabbricati devono rispettare quanto stabilito all'Art.9 dal D.M. 02.04.1968, n.1444 per le Zone C. Si prescrive inoltre quanto segue: - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti; - Parcheggi primari: mq.10 ogni 100 mc. di costruzione. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'Art.5 del D.M. 02.04.1968, n.1444. Per un corretto dimensionamento degli standard e per una precisa programmazione degli interventi , queste zone sono suddivise in: Zona F4A - Verde sportivo di interesse urbano: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali (palestre, piscine, campi sportivi all'aperto, percorsi attrezzati ecc.); Zona F4B - Verde sportivo di interesse urbano-territoriale: zona destinata all'insediamento di attrezzature per le grandi manifestazioni o aventi come bacino di utenza l'area comprensoriale o provinciale (stadi, palazzetti dello sport, velodromi, ecc.). Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona alla data di approvazione del P.R.G., è sempre consentita la straordinaria manutenzione con adeguamenti igienico sanitari.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedere il certificato di destinazione urbanistica.
Rapporto di copertura:	vedere il certificato di destinazione urbanistica.
Altezza massima ammessa:	vedere il certificato di destinazione urbanistica.
Volume massimo ammesso:	vedere il certificato di destinazione urbanistica.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	nulla da segnalare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	N.B. i terreni di cui ai mapp. 106-1337 (Censuario ROVIGO- FOGLIO N. IO) sono interessati da: -Edifici

	e complessi di valore monumentale e testimoniate- di cui all'art. E25.8 delle N. T. del P.A.T.; - Attrezzature di Maggior Rilevanza di cui all' art.E20 delle N. T. del P.A.T N.B. gli immobili di cui ai mapp. 106 (Censuario ROVIGO- FOGLIO N. 10) sono compresi nell'elenco delle architetture del Novecento censite nel P.T.R.C. adottato con D.G.R.V. 372/2009.
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: nulla da segnalare.

Note generali sulla conformità: nulla da segnalare.

Descrizione: **Scuole e laboratori scientifici [B5]** di cui al punto **C - scuola professionale** [REDACTED] e accessori

L'accesso carraio pedonale e carraio avviene dallo stradello situato ad ovest dell'edificio che porta all'area cortiliva e ai parcheggi interni.

L'edificio si trova a poca distanza dalla stazione ferroviaria di Rovigo e dalla piazza fratelli Cervi dove si trova il terminale delle autolinee e bus.

Edificio A scuola professionale:

Situato nella quota est dell'esteso fabbricato del [REDACTED] a poca distanza dalla stazione dei treni e della piazza Fratelli Cervi, è costituito da un edificio a pianta rettangolare ospitante il cinema-teatro.

L'edificio è stato riedificato sulle rovine dell'edificio [REDACTED] danneggiato dagli eventi bellici ricostruito alla fine degli anni 50 ed inaugurato nel 1958.

Il progetto originario prevedeva un edificio a tre piani fuori terra, mentre quello oggetto di stima è a quattro piani.

E' stata presentata domanda di sanatoria edilizia, come descritto al capitolo dedicato.

La documentazione integrativa è stata depositata in Comune.

Dovrà essere aggiornato l'accatastamento dell'edificio in quanto sono state apportate modifiche inerenti soprattutto l'adeguamento alle normative di prevenzione incendi.

L'impostazione architettonica del Il fabbricato principale mn 106 sub 4-13 graffati è di ripo razionalista come per la rimanente parte del complesso che fronteggia Via Marconi ; la struttura è in cemento armato, le pareti dei tamponamenti sono in muratura di mattoni pieni, intonacate e tinteggiate; il tetto a due falde con manto in tegole di cotto; i solai sono in latero-cemento; le gli infissi esterni sono in legno, con avvolgibili in legno e PVC.

I pavimenti sono prevalentemente in mattonelle di graniglia di cemento e in alcune zone è stato rinnovato e sostituito con mattonelle in gres; le pareti interne sono in muratura e, le modifiche più recenti dotate di porte anti-panico per l'evacuazione d'emergenza dell'edificio.

Un primo vano scala ad ad ovest collega tutti i piani mentre un secondo collega solo i primi tre.

Entrambe le scale hanno struttura in cemento armato.

Sempre facente parte del lotto è compreso un secondo edificio situato a sud del cinema teatro, occupato al piano terra e primo [REDACTED] che gestisce la scuola professionale.

Questo secondo edificio è stato edificato alla fine degli anni 50 ed è distribuito in parte su due piani e parte

su tre piani fuori terra.

La struttura è in cemento armato e muratura con solai in latero-cemento e tetto a due falde con manto in eternit.

I pavimenti sono prevalentemente al piano terra in linoleum per i laboratori e in gres rosso per corridoi e accessori.

Al primo piano e secondo i pavimenti sono prevalentemente in mattonelle di graniglia di cemento per le aule, laboratorio e corridoio e in ceramica per servizi igienici.

Gli infissi esterni sono in parte in legno e parte in PVC con avvolgibili in PVC.

Gli infissi interni sono parzialmente in legno e metallo.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono sotto traccia

Al piano terra si trovano due laboratori, corridoio, servizi igienici due vani scala magazzini, ripostiglio e centrale termica; Al primo piano si trovano tre aule, un laboratorio, un ufficio, servizi igienici e due vani scala.

Al secondo piano si trovano due unità, la prima con destinazione a uffici distinta al catasto fabbricati al fg 10 mn 106 sub 18. Questa unità comprende quattro vani a ufficio e un bagno.

Vi si accede da una rampa dritta sul lato nord del fabbricato con arrivo alla terrazza del cinema teatro e da questa con una ripida scala esterna a chiocciola al secondo piano.

La seconda unità del secondo piano è data da un appartamento accessibile dal vano scala interno (catasto fabbricati mn 106 sub 8-12 graffati).

L'appartamento comprende l'entrata, , cucina, soggiorno, studio, tre stanze da letto, un bagno e tre ripostigli.

Data la caratteristiche delle unità al secondo piano si suggerisce la loro fusione con la rimozione di dei due divisori situati all'estremo ovest del corridoio del 106 sub 9-12 e la fusione con al 106 sub 18.

Staccata a sud est si trova un'adiacenza in cattivo stato , di scarsissimo pregio e valore, realizzata in assenza di titoli abilitativi comprendente vani accessori con magazzini, ripostigli.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.630,19**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di via Marconi; ha un'altezza utile interna di circa m. corpo principale scuola: piano terra m. 3,25, piani primi, secondo e terzo m. 3,50 piano terra m. 3.

L'intero fabbricato è composto da n. corpo A (scuola) quattro piano f.t.; Blocco D. laboratori , da due a tre piani f.t. piani complessivi di cui fuori terra n. tutti e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio principale della scuola (Blocco A) si trova in condizioni sufficienti; l'edificio blocco D situato a sud est del complesso [REDACTED] è pure in condizioni sufficienti con evidenti segni dell'età del fabbricato, per le condizioni scarse di parte degli infissi esterni ed interni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **discrete**

Scale

tipologia: **interna** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **discrete**

Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: misto legno e PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: da verificare condizioni: da bonificare Riferito limitatamente a: blocco D a sud
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: da verificare condizioni: buone Riferito limitatamente a: blocco A
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: asfalto
Pavim. Interna	materiale: misto ceramica, marmette e cemento
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: servizi igienici in genere materiale: zoccolatura in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: discrete
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: da verificare
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: da verificare conformità: da collaudare

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** conformità: **discrete****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non è stata fornita la documentazione della conformità impiantistica.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	colonne e montanti alimentato da caldaia a gasolio corpi scaldanti radiatori in ghisa e acciaio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	267 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non è stata fornita la documentazione della conformità impiantistica.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2018-05-09

Scadenza	2023-05-08
Note	si allega il rinnovo del CPI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: null'altro da segnalare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Sono state inserite le superfici lorde dei piani senza differenziazione dato il metodo di stima adottato a costo di riproduzione deprezzato. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato prospetto analitico della stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fg 10 mn 106 sub 4-13 Piano terra	sup reale lorda	410,00	1,00	410,00
fg 10 mn 106 sub 4-13 Primo piano	sup reale lorda	410,00	1,00	410,00
fg 10 mn 106 sub 4-13 secondo piano	sup reale lorda	410,00	1,00	410,00
fg 10 mn 106 sub 4-13 terzo piano	sup reale lorda	410,00	1,00	410,00
fg 10 mn 106 sub 20 piano terra	sup reale lorda	465,12	1,00	465,12
fg 10 mn 106 sub 20 primo piano	sup reale lorda	412,00	1,00	412,00
fg 10 mn 106 sub 9-12 sub 18 secondo piano	sup reale lorda	297,07	1,00	297,07
area scoperta e di se- dime zona sud	sup reale lorda	858,00	1,00	858,00
area scoperta e di se- dime zona sud	sup reale lorda	958,00	1,00	958,00
		4.630,19		4.630,19

Accessori

C - scuola professionale [REDACTED]

[REDACTED] e accessori Identificato al n. 5 di via Marconi, situato ad est dell'

1. Cantina

Posto al piano terra

Composto da una ripostiglio esterno in cattive condizioni

Sviluppa una superficie complessiva di 48.29 circa mq

Destinazione urbanistica: F2A attrezzature di interesse comune a livello

urbano

Valore a corpo: € 2000

Note: pertinenza di nessun pregio in condizioni modeste.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato, all'attualità, dell'immobile sottoposto alla procedura esecutiva, destinato a teatro, cinema e accessori struttura alberghiera, al fine della vendita all'asta.

Data la particolarità dell'immobile e la mancanza di dati di riferimento, e atteso lo scopo della stima, il valore di mercato verrà determinato con procedura di tipo indiretto, mediante la determinazione del costo di riproduzione deprezzato di un immobile di pari utilità.

Il costo di riproduzione deprezzato non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare visto che tanto la tecnologia di produzione edilizia che la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

1.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Il procedimento di stima deriva dal criterio del valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il metodo estimativo viene utilizzato per valutare immobili determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è nuovo.

Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori :

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deterioramento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativa relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (costo di rimpiazzo).

L'utilizzo del procedimento del costo di produzione deriva dai seguenti fattori:

- impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- difficoltà ad ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

Infine si procederà alla valutazione del deterioramento fisico dell'immobile che sarà detratto dal costo a nuovo.

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato che nella forma sintetica è:

$$Vm = Ca + Cc + Of + Up - \Delta$$

E nella forma estesa la formula è:

$$Vm = (Caa + Oaa) + ((Coi + Csc + Cse) + (Oups + Occ + Op + Cal + Sg + Sc) + Ofa + Ofc) + Upa + Upc - (\Delta df + \Delta of + \Delta Oe)$$

dove:

Vm = Valore di mercato del bene simile determinato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

A) CA: costi dell'area diretti e indiretti

1. Caa= costo di acquisto dell'area;
2. Oaa= oneri sul costo d'acquisto dell'area;

B) CC=Costi diretti e indiretti costruzione:

1. Ctt=Costo tecnico di costruzione:
 1. Coi=costo opere idoneizzazione;
 2. Csc= costo costruzione superfici coperte;
 3. Cse= costo opere sulle superfici esterne;
2. Cic= Costi indiretti di costruzione:
 1. Ou=Oneri di urbanizzazione:
 1. Oups= oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. Cse= contributi concessori costo di costruzione superfici esterne;
 2. Cg= Costi di gestione dell'operazione:
 1. Op= onorari professionali;
 2. Cal=costi per allacciamenti ai pubblici servizi;
 3. Sg= spese generali;
 4. Sc= spese di commercializzazione;

C) Of=Oneri finanziari:

1. Ofa= oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area;
2. Ofc= oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione;

D) Up= Utile del promotore;

1. Upa= utile del promotore sui costi diretto e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari;
2. Upc= utile del promotore sui costi diretto e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari;

E) Δ = deprezzamento

1. Δdf = deprezzamento per deterioramento fisico;
2. Δof = deprezzamento per obsolescenza funzionale;
3. Δoe = deprezzamento per obsolescenza economica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Rovigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: dato il caso specifico non sono disponibili dati attendibili per la comparazione con gli immobili facenti parte del lotto.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Vedere l'allegato prospetto di stima:

A) cinema Teatro;

B) uffici, servizi, aule ecc.;

Altre fonti di informazione: pubblicazioni specializzate quali il prezziario delle tipologie edilizie Edizioni Dei - Genio Civile.

8.3 Valutazione corpi:

C - scuola professionale [REDACTED] e accessori. Scuole e laboratori scientifici [B5] con annesso Cantina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.981.000,00, Valore di riproduzione/ricostruzione.

Il procedimento di stima deriva dal criterio del valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il metodo estimativo viene utilizzato per valutare immobili determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è nuovo.

Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori :

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deterioramento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativa relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

Per quanto detto finora, che nel caso della struttura alberghiera oggetto di stima, non vi sono né obsolescenza funzionale né economica e pertanto si effettuerà nel seguito il deprezzamento

per il solo deterioramento fisico (vetustà).

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (costo di rimpiazzo).

L'utilizzo del procedimento del costo di produzione deriva dai seguenti fattori:

impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
 scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
 difficoltà ad ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.
 In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

Infine si procederà alla valutazione del deterioramento fisico dell'immobile che sarà detratto dal costo a nuovo.

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato che nella forma sintetica è:

$$Vm = Ca + Cc + Of + Up - \Delta$$

E nella forma estesa la formula è:

$$Vm = (Caa + Oaa) + ((Coi + Csc + Cse) + (Oups + Occ + Op + Cal + Sg + Sc) + Ofa + Ofc) + Upa + Upc - (\Delta df + \Delta of + \Delta Oe)$$

dove:

Vm = Valore di mercato del bene simile determinato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

A) CA: costi dell'area diretti e indiretti

1. Caa= costo di acquisto dell'area;
2. Oaa= oneri sul costo d'acquisto dell'area;

B) CC=Costi diretti e indiretti costruzione:

1. Ctt=Costo tecnico di costruzione:
 1. Coi=costo opere idoneizzazione;
 2. Csc= costo costruzione superfici coperte;
 3. Cse= costo opere sulle superfici esterne;
2. Cic= Costi indiretti di costruzione:
 1. Ou=Oneri di urbanizzazione:
 1. Oups= oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. Cse= contributi concessori costo di costruzione superfici esterne;
 2. Cg= Costi di gestione dell'operazione:
 1. Op= onorari professionali;
 2. Cal=costi per allacciamenti ai pubblici servizi;
 3. Sg= spese generali;
 4. Sc= spese di commercializzazione;

C) Of=Oneri finanziari:

1. Ofa= oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area;
 2. Ofc= oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione;
- D) Up= Utile del promotore;
1. Upa= utile del promotore sui costi diretto e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari;
 2. Upc= utile del promotore sui costi diretto e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari;
- E) Δ = deprezzamento
1. Δ df= deprezzamento per deterioramento fisico;
 2. Δ of= deprezzamento per obsolescenza funzionale;
 3. Δ oe= deprezzamento per obsolescenza economica.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato con il procedimento Indiretto del costo di

produzione deprezzato occorrerà quindi fare alcune ipotesi:

Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;

Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;

Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;

Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;

Individuazione dell'utile del promotore;

Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;

Calcolo del deprezzamento;

1.1.1 Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare

L'ipotesi di realizzazione di un edificio simile ex novo in condizioni ordinarie di un edificio equivalente, con riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio è stato assunto in 24 mesi, dall'inizio dell'iter burocratico al termine della costruzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg 10 mn 106 sub 4-13 Piano terra	410,00		
fg 10 mn 106 sub 4-13 Primo piano	410,00		
fg 10 mn 106 sub 4-13 secondo piano	410,00		
fg 10 mn 106 sub 4-13 terzo piano	410,00		
fg 10 mn 106 sub 20 piano terra	465,12		
fg 10 mn 106 sub 20 primo piano	412,00		
fg 10 mn 106 sub 9-12 sub 18 secondo piano	297,07		
area scoperta e di se- dime zona sud	858,00		
area scoperta e di se- dime zona sud	958,00		
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.981.000,00
Valore corpo			€ 1.981.000,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.983.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.983.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>dio ponderale</i>	<i>quota</i>
C - scuola professionale [redacted] e accessori	Scuole e laboratori scientifici [B5] con annesso Cantina	4.630,19	€ 1.983.000,00	€ 1.983.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 297.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sebbene il lotto sia formato da due edifici distinti, il primo prospiciente via Marconi e in secondo nella quota sud del lotto si è preferito considerarli componenti dello stesso lotto in quanto nel primo si trovano aule, uffici e servizi della scuola e nel secondo laboratori di vario tipo sempre facenti parte della stessa scuola professionale. Al lotto sono state inoltre comprese le unità situate al secondo piano dell'edificio distinte al mn 106 sub 9-12 e 106 sub 18. Tanto in primo luogo per la destinazione delle componenti e infine per non creare inutili interferenze dato che l'accesso e i vani scala per l'accesso al secondo piano.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.683.850,00
---	-----------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

vendita soggetta ad IVA

Allegati LOTTO N. 2

- prospetti analitici di stima lotto n. 2 - scuola e laboratori;
- estratto di mappa catasto terreni;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- note di trascrizione conservatoria RR.II.;
- titolo di proprietà;
- planimetrie rilevate dello stato di fatto;
- titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dal Comune di Rovigo;
- certificato di destinazione urbanistica;
- documentazione Comando Vigili del Fuoco di Rovigo;
- contratti affitto
- documentazione fotografica;

Data generazione:
21-10-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello