

Tribunale di Rovigo

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

AMCO

Asset Management Company spa

contro:

N° Gen.Rep. 195/2025

Giudice: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario:

IVG

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)
N. Registro 0320_VI



Beni in **Badia Polesine (RO)**

Via S. Rocco 50

Lotto Unico

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso immobiliare adibito a struttura educativa-assistenziale, già denominata "[REDACTED]", composto da un edificio principale di tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, con annessa dependance, il tutto su area di corte esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Proprieta' 1000/1000

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI BADIA POLESINE

- **BP Foglio 15 Particella 34**, Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 6.565 mc, Superficie Catastale 1.614 mq, Rendita € 6.781,05; indirizzo Via S. Rocco 50 piano: T-1-2;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI BADIA POLESINE

- **Foglio 15 Particella 34**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.15.55 mq
Area scoperta e sedime del complesso immobiliare oggetto di stima

Coerenze e confini:

- Nord: mapp. 511, 641
- Sud: mapp. 43
- Est: mapp. 645
- Ovest: Via San Rocco

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è situato in Via S. Rocco nel comune di Badia Polesine.

Caratteristiche zona: Centro storico

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, direzionali, commerciali, terziarie

Attrazioni storiche: Abbazia della Vangadizza, Duomo Arcipretale S. Giovanni Battista, Oratorio della Madonna della Salute

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 10.400 abitanti, fra i quali asili nido, scuole di ogni ordine e grado, museo, teatro, luoghi di culto e di aggregazione, centri sportivi, negozi al dettaglio, supermercati ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta occupato da

[REDACTED]

L'occupazione del bene avviene per mezzo di contratto di comodato stipulato in data 12/03/2023 registrato a Rovigo il 02/05/2023 n. 000137 – serie 3x.

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:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.



4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

A seguito della verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, di cui alla nota del 10/01/2007 prot. 434 inoltrata da [REDACTED], il bene oggetto di stima, già denominato "[REDACTED]" è stato decretato di **notevole interesse storico artistico** ai sensi dell'art. 10 c. 1 del D.Lgs 42/2004 **relativamente al prospetto principale su Via San Rocco ed al monumentale scalone interno**, di cui all'atto di costituzione di vincoli legali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 30/01/2007 Rep. 2505, trascritto a Rovigo il 23/10/2007 RG 12425 RP 6612.

A tal riguardo, si richiamano gli art. 59, 60, 61 del D.Lgs 42/04 e più precisamente, ai sensi dell'art. 59, l'aggiudicatario dovrà effettuare formale denuncia di trasferimento al Ministero entro 30 giorni dal trasferimento, mentre, ai sensi degli art. 60 e 61, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della succitata denuncia di trasferimento ed all'alienante è vietato effettuare la consegna dell'immobile.

Per quanto occorrer possa, a mero titolo informativo, si richiamano gli obblighi modali riportati nell'atto di provenienza del bene in favore dell'attuale [REDACTED], di cui alla donazione a rogito del Notaio Mario Mastelloni del 26/05/1964 Rep. 18011, trascritto a Rovigo il 23/04/1965 RG 1770 RP 1462, prodotto in allegato al presente elaborato, cui si rimanda per una maggiore e più dettagliata consultazione. Più precisamente, nell'atto è riportato quanto segue:

"La donazione è vincolata ai seguenti patti e condizioni:

1. [REDACTED] cederà l'uso perpetuo dello immobile a [REDACTED] [REDACTED] avente anch'esso finalità e scopi analoghi
2. L'immobile dovrà essere adibito alla assistenza cura educazione civile e religiosa dei fanciulli e dei giovani possibilmente figli di genitori nomadi
3. L'istituzione sarà denominata "[REDACTED]" con sottotitolo specificante per l'educazione civile e religiosa dei nomadi
4. I donanti consentono che in prosieguo l'immobile possa essere venduto o permutato, ma soltanto alla condizione che venga acquistato un altro immobile, pure nel centro urbano del Comune di Badia Polesine, migliore di quello donato e di maggior valore, da adibire allo stesso scopo.
5. L'Ente che avrà l'uso dell'immobile dovrà provvedere alla celebrazione annua di n. 10 Messe lette a favore dei benefattori della Casa e dei donanti. Dovrà inoltre dimostrare riconoscenza ai donanti.
6. La presente donazione sarà accettata da [REDACTED] [REDACTED]. Qualora [REDACTED] per qualsiasi motivo non potesse e non volesse gestire l'opera allo scopo sopra accennato oppure l'opera non potesse continuare ad esistere per mancanza dei mezzi di sussistenza, il Parroco della Parrocchia di S.Giovanni Battista di Badia Polesine d'accordo con l'Ordinario della Diocesi destinerà l'immobile ad uno scopo simile a quello predetto e a beneficio della sua parrocchia."



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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- *Ipoteca volontaria a favore di*

Veneto Banca spa

contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

a rogito del Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine (RO) Rep. n. 92884

in data 08/03/2016,

iscritta a Rovigo in data 21/03/2016 ai nn. R.G. 2243, R.P. 341.

Importo totale: € 245.000,00.; Importo Capitale: € 204.014,72.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Badia Polesine:

NCEU: Sez. BP Fg. 15 P.Ila 34

NCT: Fg. 15 P.Ila 34

4.2.2 *Pignoramenti:*

- *A favore di*

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, Rep. n. 3572 in data 05/12/2025, trascritto a Rovigo in data 30/12/2025 ai nn. RG. 11654, R.P. 8582.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Badia Polesine:

NCEU: Sez. BP Fg. 15 P.Ila 34

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Attestazione Prestazione Energetica:**

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto si rileva la presenza dell'attestato di prestazione energetica **115731/2021**

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

Si richiama quanto riportato al precedente par. 4.1.4

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi del D.M. 37/08, si precisa che per gli impianti risultano rilasciate dichiarazioni di conformità risalenti all'anno 2015; tuttavia, non si ha evidenza dell'avvenuta esecuzione delle manutenzioni periodiche, con particolare riferimento all'impianto ascensore, che al momento dell'accesso risultava fuori servizio.

- I confini attualmente non materializzati in loco, in particolare quelli sulla porzione est dell'area scoperta, dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che **in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il compendio oggetto di stima pervenne a [REDACTED] da [REDACTED] in forza di atto di donazione del notaio Mario Mastelloni del 26/05/1964 Rep. 18011 trascritto a Rovigo il 23/04/1965 RG 1770 RP 1462.



7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

Premettendo che l'edificio in esame, anche sulla base di quanto riportato nel decreto di vincolo emesso dalla Soprintendenza, risulta edificato in epoca anteriore ai primi decenni del XIX Secolo, a seguito di istanza di accesso agli atti, l'UT del Comune di Badia Polesine, ha trasmesso le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:**1) Permesso di Costruire n. 16/2007 pratica 07PE022**

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Recupero edificio denominato [REDACTED]

Presentazione: 11/08/2005 prot. 3588

Rilascio: 18/05/2007

2) Segnalazione certificata di inizio attività 16383/2011

Intestata a: [REDACTED]

Ultimazione lavori

Presentazione: 18/10/2011 prot. 16383

3) Segnalazione certificata di inizio attività 9547/2015

Intestata a: [REDACTED]

Variante non sostanziale per il completamento del piano terra e del piano primo

Presentazione: 18/05/2015 prot. 9547

4) Agibilità 18/06/2015

Intestata a: [REDACTED]

Rilascio: 18/06/2015 prot. 2015/0011801

NOTA: Agibilità parziale del fabbricato limitata ai piani terra e primo del fabbricato principale

7.2 Conformità Edilizia:

Per quanto è stato possibile accertare, si ritiene che lo stato di fatto dei beni oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie esaminate, tuttavia, si rileva una diversa destinazione d'uso di alcuni vani.

In particolare, al piano terra, i locali identificati come "sala da pranzo" e "sala studio" risultano attualmente utilizzati come dormitori, mentre il vano denominato "aula informatica" è adibito a moschea.

Al piano primo, il locale identificato come "studio" è utilizzato come dormitorio, mentre, al piano ammezzato, il vano destinato a "guardaroba" risulta adibito ad alloggio del custode e, diversamente da quanto raffigurato nel progetto di variante, presenta al suo interno un bagno ed ulteriori pareti divisorie.

In adiacenza al prospetto est dell'edificio è stata inoltre realizzata una piccola tettoia in legno, in precarie condizioni, da rimuovere.



Si evidenzia inoltre che il secondo piano e il sottotetto del fabbricato principale si presentano allo stato grezzo, a seguito dell'interruzione dei lavori risalente all'anno 2015; il corpo di fabbrica attiguo, avente destinazione accessoria, non è stato invece interessato dagli interventi previsti nel Permesso di Costruire, mantenendo pertanto la configurazione originaria.

Premesso che la regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate, laddove consentita in base ai vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo a seguito della presentazione del relativo titolo edilizio, si ritiene, in via meramente indicativa, che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria e/o fiscalizzazione delle opere e per eventuali interventi di rimessa in pristino stato, possa essere stimato in € 15.000,00. (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UT Comunale, si evince che l'area sulla quale insistono i beni staggit è classificata come:

Foglio n.	Mappale n.	Destinazione di Piano regolatore vigente
BP 15	34	Zona A - Centro Storico [NTO del PI Variante n.4 - centro storico del capoluogo] Bene dichiarato di notevole interesse storico artistico ai sensi dell'art.10 del D. Lgs. n.42/2004 relativamente al prospetto principale su via S. Rocco e al monumentale scalone interno

Per ulteriori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica prodotto in allegato alla presente perizia, inoltre, si invita chiunque fosse interessato ai beni oggetto di stima ad assumere più precise informazioni presso l'UT Comunale di Badia Polesine.

Descrizione: **Quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso immobiliare adibito a struttura educativa-assistenziale.**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un complesso immobiliare adibito a struttura educativa-assistenziale, già denominata [REDACTED], la cui edificazione risale ad un'epoca anteriore ai primi decenni del XIX secolo.

Il compendio è stato successivamente oggetto, oltre che di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di un intervento edilizio di recupero risalente all'anno 2015.

Il fabbricato principale si affaccia su via S. Rocco; in posizione retrostante, all'interno della medesima area di pertinenza, è presente una dependance ad uso accessorio. Il complesso insiste su un'area cortiliva prevalentemente adibita a verde, collegata alla via pubblica mediante un accesso carraio posto sul lato nord.



Sotto il profilo strutturale, i beni risultano caratterizzati da elementi verticali in muratura portante, fatta eccezione per il vano ascensore, realizzato con setti in cemento armato; gli orizzontamenti di piano sono presumibilmente in legno, opportunamente consolidati, mentre il solaio di copertura è costituito da travetti in legno con interposte tavelline in cotto a sostegno del manto in coppi.

Al piano terra, sul lato ovest fronte strada, è ubicato l'ingresso principale, che consente l'accesso al salone centrale posto sul lato est, attualmente adibito a refettorio. Da tale ambiente è possibile raggiungere, sul lato sud-est dell'edificio, la cucina con annessa dispensa e i servizi igienici per il personale, nonché, sul lato opposto, due camere adibite a dormitorio con relativi servizi igienici per gli ospiti e un ulteriore ingresso che immette sul vialetto carraio.

L'ingresso principale risulta inoltre collegato, sul lato sinistro, a un locale attualmente adibito a moschea e, sul lato destro, a un ufficio, dal quale si accede all'ingresso secondario del fabbricato, a sua volta comunicante con una sala riunioni dotata di servizio igienico.

Mediante il vano scala interno, caratterizzato da balaustre in pietra e riconosciuto di notevole interesse storico-architettonico dalla Soprintendenza, e l'attiguo vano ascensore (fuori servizio al momento del sopralluogo), è possibile accedere dapprima al piano ammezzato, collocato sul lato sud, composto da una lavanderia con annesso terrazzo, un servizio igienico e un alloggio per il custode, e successivamente al primo piano.

Quest'ultimo è composto da otto stanze adibite a dormitorio, tre bagni, un ampio salone e un ulteriore locale ad uso ricreativo.

Lo stato di conservazione delle suddette porzioni del fabbricato può essere definito discreto, con finiture di recente realizzazione e di medio livello qualitativo. In particolare, si riscontrano pavimentazioni in gres, pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in cartongesso, così come i controsoffitti per l'alloggiamento degli impianti, serramenti esterni in legno con vetrocamera e dotati di scuri, porte interne in legno e vetro nonché in legno tamburato.

Sotto il profilo impiantistico, sono presenti le principali dotazioni (impianto gas, elettrico, illuminazione e climatizzazione), oggetto di adeguamento nell'ambito dell'intervento del 2015. I due piani risultano dotati di impianti di riscaldamento autonomi, serviti da caldaie murali e radiatori a parete; si rileva inoltre la presenza di due pompe di calore elettriche attualmente fuori servizio.

Diversamente, il secondo piano ed il sottotetto del fabbricato principale si presentano allo stato grezzo, a seguito dell'interruzione dei lavori risalente al 2015.

Esternamente, il fabbricato presenta pareti intonacate e dipinte; il prospetto principale su via S. Rocco è caratterizzato da elementi architettonici di pregio, tali da averne determinato il vincolo di notevole interesse storico-artistico da parte della Soprintendenza.

In posizione distaccata, sul lato est dell'area scoperta, è presente un ulteriore fabbricato accessorio di minori dimensioni, sviluppato su due piani fuori terra, con struttura in muratura e solai lignei, in parte rivestiti con arellato di remota fattura e in parte a vista, oggetto di interventi di rifacimento.

Il piano terra è composto da tre vani principali e quattro ripostigli; mediante scala interna si accede al sottotetto, costituito da un unico ambiente.

Lo stato di conservazione di tale corpo di fabbrica è modesto; si riscontrano fenomeni di sfondellamento dell'arellato nelle porzioni di solaio più datate, rendendo necessario un intervento di ristrutturazione integrale finalizzato al recupero architettonico e strutturale.



La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 1.323,079 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

	S.E.L. (mq)	coefficienti correttivi	S.E.L. par. (mq)
FABBRICATO PRINCIPALE			
Piano terra	420,86	1	420,86
Piano primo	386,9	1	386,9
Piano secondo	310,9	0,5	155,45
Sottotetto	259,44	0,35	90,804
Balconi e terrazzi	54,73	0,5	27,365
DEPENDANCE	483,4	0,5	241,7
TOTALE (mq)	1916,23		1323,079

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, unitamente alla sua localizzazione, non hanno consentito di reperire dati di mercato sufficientemente attendibili riferiti a fabbricati con caratteristiche analoghe, tali da permettere una valutazione mediante il criterio del confronto.

Si è pertanto proceduto alla stima attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach), fondato sul principio secondo cui, nella maggior parte dei casi, un investitore non è disposto a corrispondere per un immobile una somma superiore al valore dell'area su cui esso insiste e al costo di costruzione del fabbricato, al netto dei deprezzamenti dovuti a vetustà e obsolescenza.

La determinazione del costo di costruzione a nuovo è stata effettuata sulla base di informazioni assunte presso operatori del settore, nonché facendo riferimento ai dati ufficiali dei Prezzari Regionali e delle Camere di Commercio, tenendo conto sia delle strutture sia degli impianti funzionali al fabbricato, come descritti nei paragrafi precedenti. Successivamente, sono stati applicati opportuni coefficienti di vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale per ciascuna componente.

Il parametro tecnico adottato per la stima è il metro quadrato di superficie coperta, in quanto maggiormente rappresentativo in relazione alle dimensioni in pianta, alle altezze e alla tipologia costruttiva dei manufatti. I valori così determinati si riferiscono a ciascun cespite, comprensivo delle relative accessioni, pertinenze e manufatti accessori, anche se non espressamente indicati.

Per la determinazione del valore dell'area si è fatto ricorso al metodo del confronto diretto, integrato da tecniche residuali, anche con riferimento ai valori di mercato rilevabili (*asking price*).

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.



A. Valutazione immobile

Destinazione	S.E.L. par. (mq)	Valore Complessivo (€)
Assistenziale	1.323,79	939.807,87

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 140.971,18
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 15.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 783.836,69
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 784.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- contratto di comodato
- documentazione urbanistica
- CDU e decreto di vincolo della Soprintendenza
- atti di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulato di valutazione dei beni

24 Marzo 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

