
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITACA SPV**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **4/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-07-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Andrea Paoloni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Tumminello
Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A
Partita IVA: 00701850299
Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro
Telefono: 0425 440086
Fax: 333 5975139
Email: paolotummi@gmail.com
Pec: paolo.tumminello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001

Corpo: A abitazione di tipo economico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1 [REDACTED] (1) Proprieta'
1000/1000, foglio BP 3, particella 142, subalterno 1, indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941, piano T-1, comune BADIA POLESINE (Codice A539), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 85 m², rendita € Euro 371,85

foglio BP 3, particella 142, subalterno 2, indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941, piano T, comune BADIA POLESINE (Codice A539), categoria C/6, classe 2, consistenza 15m², superficie Totale: 15 m², rendita € Euro 65,07

ente comune, foglio BP 3, particella 142, subalterno 3, indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941, piano T, comune BADIA POLESINE (Codice A539)

partita 1 aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA POLESINE foglio 3, particella 142, qualità ente urbano, superficie catastale 137 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00,

Corpo: B terreno agricolo

Categoria: Terreno agricolo

1 [REDACTED] * (1) Proprieta'
1000/1000, sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA POLESINE foglio 3, particella 42, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 207 mq, reddito dominicale: € 1,33, reddito agrario: € 0,96,

sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA POLESINE foglio 3, particella 139, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 6 mq, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,96,

sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA POLESINE foglio 3, particella 140, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 2894 mq, reddito dominicale: € 13,37, reddito agrario: € 11,96,

sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA POLESINE foglio 3, particella 237, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 407 mq, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 1,68,

2. Stato di possesso

Bene: VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001

Corpo: A abitazione di tipo economico



Possesso: Libero

Corpo: B terreno agricolo

Possesso: Occupato da vedi nota senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001

Corpo: A abitazione di tipo economico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001

Corpo: A abitazione di tipo economico

Creditori Iscritti: BANCA DI ROMA S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 06978161005, CAPITAL MORTGAGE SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09218891001, ITACA SPV

Corpo: B terreno agricolo

Creditori Iscritti: BANCA DI ROMA S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 06978161005, CAPITAL MORTGAGE SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09218891001, ITACA SPV

5. Comproprietari

Beni: VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001

Corpo: A abitazione di tipo economico

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941 - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001

Corpo: A abitazione di tipo economico

Misure Penali: NO

Corpo: B terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941 - Badia Polesine (RO) - 45021



Lotto: 001**Corpo:** A abitazione di tipo economico**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**Corpo:** B terreno agricolo**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**8. Prezzo****Bene:** VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941 - Badia Polesine (RO) - 45021**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** 25.807,12

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 parti 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 informazioni 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 fascioletti 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 medesima, 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; nonché 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 nonché 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 **Badia Polesine (RO)**
Località/Frazione
VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941

Lotto: 001

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

si è provveduto all'aggiornamento della documentazione agli atti e non sono emersi ulteriori elementi

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - La situazione delle trascrizioni nel ventennio è completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione di tipo economico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Badia Polesine (RO) CAP: 45021, VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941

Note: modesta porzione di caseggiato di tipologia rurale in pessimo stato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] (1)

Proprietà 1000/1000, foglio BP 3, particella 142, subalterno 1, indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941, piano T-1, comune BADIA POLESINE (Codice A539), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte*: 85 m², rendita € Euro 371,85

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] (1)

Proprietà 1000/1000, foglio BP 3, particella 142, subalterno 2, indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941, piano T, comune BADIA POLESINE (Codice A539), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie Totale: 15 m², rendita € Euro 65,07

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ente comune, foglio BP 3, particella 142, subalterno 3, indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941, piano T, comune BADIA POLESINE (Codice A539)

Derivante da: - COSTITUZIONE del 05/05/1987 in atti dal 08/04/1995 (n. B138.1/1987); - VARIAZIONE del 03/06/2013 Pratica n. RO0044139 in atti dal 03/06/2013 CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8682.1/2013);

Confini: Confini generali del corpo abitazione ; Nord mn 39, Est mn 143; Sud Via Arzarin di Mezzo; Ovest mn 44, tutti del foglio 9.

Note: bene comune non censibile comune ai mn 142 sub 1 e 142 sub 2

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: partita 1 aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA POLESINE, foglio 3, particella 142, qualità ente urbano, superficie catastale 137 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1991 in atti dal 01/08/1991 TM; 138/87 (n. 282.1/1991); - Impianto meccanografico del 10/05/1975.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: l'abitazione e il box corrispondono allo stato di fatto

Note generali: nient'altro da segnalare.

Identificativo corpo: B terreno agricolo.

Terreno agricolo sito in Badia Polesine (RO) CAP: 45021, VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941

Note: modesta porzione di caseggiato di tipologia rurale in pessimo stato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 [REDACTED] * (1)

Proprietà 1000/1000 , sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA POLESINE, foglio 3, particella 42, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 207 mq, reddito dominicale: € 1,33, reddito agrario: € 0,96

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/05/1975

Confini: Nord argine fiume Adige; Est mn 198; Sud e Ovest Fosso consorziale.

Note: relitto di terreno situato a nord di fosso consorziale irriguo, poco accessibile, di nessun valore

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 [REDACTED] (1)

Proprietà 1000/1000 , sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA POLESINE, foglio 3, particella 139, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 6 mq, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,96

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/05/1975

Confini: Nord argine fiume Adige; Est mn 198; Sud e fosso consorziale; Ovest mn 26, tutti del foglio 3.

Note: relitto di terreno di nessun valore inaccessibile , situato a nord di fosso irriguo.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 [REDACTED] (1)

Proprietà 1000/1000 , sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA POLESINE, foglio 3, particella 140, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 2894 mq, reddito dominicale: € 13,37, reddito agrario: € 11,96

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/05/1975

Confini: Nord fosso consorziale; Est mn 200; Sud mn 202, 236, 141; Ovest mn 43, tutti del foglio 3.

Note: appezzamento di terreno agricolo accessibile da capezzagna situata sui lati Nord e Est del mappale 202, foglio 3.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 [REDACTED] (1)

Proprietà 1000/1000 , sezione censuaria BADIA POLESINE (Codice A539A) Sezione BADIA PO-



LESINE, foglio 3, particella 237, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 407 mq, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 1,68

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/11/1991 in atti dal 20/02/1992 (n. 7240.3/1991)

Confini: Nord mn 141; Est mn 202; Ovest mn 143, tutti del foglio 3; Sud Via Arzarin di mezzo;

Note: piccolo appezzamento di terreno accessibile dalla strada pubblica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: l'abitazione e il box corrispondono allo stato di fatto

Note generali: nient'altro da segnalare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona agricola accessibile da strade comunali locali

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare, (a tale proposito si dovrà fare riferimento al centro abitato di Badia Polesine).

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare, (a tale proposito si dovrà fare riferimento al centro abitato di Badia Polesine).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Lendinara.

Attrazioni paesaggistiche: tratto arginale Adige.

Attrazioni storiche: Abbazia di Santa Maria della Vangadizza, Teatro Sociale "E. Balzan, Palazzo Municipale e Torre Civica.

Principali collegamenti pubblici: ferrovia Rovigo Verona 7,5 km, Autostrada A31 Badia Piovone Rocchette 6 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A abitazione di tipo economico

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Badia Polesine (RO), VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941

Libero

Note: al momento del sopralluogo tutti i vani dell'abitazione erano ingombrati da rifiuti di plastica e al piano terra da alcune bombole di GPL.

Identificativo corpo: B terreno agricolo

Terreno agricolo sito in Badia Polesine (RO), VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941

Occupato da vedi nota senza alcun titolo.

Note: Il terreno è occupato senza titolo da proprietari di terreno confinanti. Il mappale 237 fg 3 è occupato dal [REDACTED]

[REDACTED] l'appezzamento di maggiori dimensioni è occupato prevalentemente dal [REDACTED]

[REDACTED] e per una piccola parte del lato Ovest dal [REDACTED],

[REDACTED] Le aree del mappali 139 e 42 sono incolte e abbandonate.



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 BANCA DI ROMA S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 06978161005 contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; A rogito di Dr SALVATORE PIO AGOSTINO notaio in Legnago (VR) in data 11/07/2006 ai nn. 211774/42641; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/07/2006 ai nn. 8675/2105; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani CIVILE Immobile n. 2 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 15 metri quadri RIMESSE, AUTO-RIMESSE Immobile n. 3 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 3 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Immobile n. 4 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 42 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 7 centiare Immobile n. 5 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 139 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 centiare Immobile n. 6 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 140 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 94 centiare Immobile n. 7 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 142 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 37 centiare Immobile n. 8 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 237 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 7 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale BANCA DI ROMA S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 06978161005 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione di tipo economico



- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 06978161005 contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; A rogito di Dr SALVATORE PIO AGOSTINO notaio in Legnago (VR) in data 11/07/2006 ai nn. 211774/42641; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/07/2006 ai nn. 8675/2105; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani CIVILE Immobile n. 2 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 15 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Immobile n. 3 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 3 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Immobile n. 4 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 42 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 7 centiare Immobile n. 5 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 139 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 centiare Immobile n. 6 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 140 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 94 centiare Immobile n. 7 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 142 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 37 centiare Immobile n. 8 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 237 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 7 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale BANCA DI ROMA S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 06978161005 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: B terreno agricolo

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori CAPITAL MORTGAGE SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09218891001 contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA LEGALE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 28/11/2011 ai nn. 2385 iscritto/trascritto a Rovigo in data 10/01/2012 ai nn. 276/193; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO N. civico 1941 Piano PT.1 Immobile n. 2 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO N. civico 1941 Piano T Immobile n. 3 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 3 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO N. civico 1941 Immobile n. 4 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 42 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 7 centiare Immobile n. 5 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 139 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 centiare Immobile n. 6 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 140 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 94 centiare Immobile n. 7 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 142 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO



Consistenza 1 are 37 centiare Immobile n. 8 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 237 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 7 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale CAPITAL MORTGAGE SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09218891001 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione di tipo economico

- Pignoramento a favore di ITACA SPV contro ; A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI ROVIGO Codice fiscale 800 060 10294 Sede ROVIGO (RO) in data 07/01/2026 ai nn. 3519 iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/01/2026 ai nn. 530/406; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Immobile n. 2 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Immobile n. 3 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 3 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 4 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 42 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 are 07 centiare Immobile n. 5 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 139 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 06 centiare Immobile n. 6 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 140 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 94 centiare Immobile n. 7 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 142 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 10 are 37 centiare Immobile n. 8 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 237 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 04 are 07 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ITACA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264 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

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ITACA SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV) VIA V. ALFIERI, 1, ITALIA, AVENTE NUMERO DI CODICE FISCALE 05310700264, PEC: ITACA.SPV@PEC.SPV-SERVICES.EU, E PER ESSA DOVALUE S.P.A., CON SEDE IN VERONA, VI ALE DELL'AGRICOLTURA N.7, CODICE FISCALE N. 00390840239, PARTITA IVA N. 02659940239, PEC: DOVALUE.PEC@ACTALISCERTYMAIL.IT, QUALE MANDATARIA DI ITACA SPV S.R.L., RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV.

BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON I LORO ACCESSORI, PERTINENZE E QUANT'ALTRO RITENUTO IMMOBILE. IL TUTTO SALVO ERRORI, VARIAZIONI E COME MEGLIO IN FATTO. SI PRECISA CHE IL SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTTA.ASSISTITA .



Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione di tipo economico

- A favore della massa dei creditori CAPITAL MORTGAGE SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09218891001 contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA LEGALE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 28/11/2011 ai nn. 2385 iscritto/trascritto a Rovigo in data 10/01/2012 ai nn. 276/193; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO N. civico 1941 Piano PT.1 Immobile n. 2 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO N. civico 1941 Piano T Immobile n. 3 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 3 Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza - Indirizzo VIA ARZARIN DI MEZZO N. civico 1941 Immobile n. 4 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 42 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 7 centiare Immobile n. 5 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 139 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 centiare Immobile n. 6 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 140 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 94 centiare Immobile n. 7 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 142 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 37 centiare Immobile n. 8 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 237 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 7 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale CAPITAL MORTGAGE SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09218891001 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 .

Dati precedenti relativi ai corpi: B terreno agricolo

- Pignoramento a favore di ITACA SPV contro [REDACTED]; A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI ROVIGO Codice fiscale 800 060 10294 Sede ROVIGO (RO) in data 07/01/2026 ai nn. 3519 iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/01/2026 ai nn. 530/406; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Immobile n. 2 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Immobile n. 3 Comune A539 - BADIA POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BP Foglio 3 Particella 142 Subalterno 3 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 4 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 42 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 are 07 centiare Immobile n. 5 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 139 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 06 centiare Immobile n. 6 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 140 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 94 centiare Immobile n. 7 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 142 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 10 are 37 centiare Immobile n. 8 Comune A539 A - BADIA POLESINE (RO) BADIA POLESINE Catasto TERRENI Foglio 3 Particella



237 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 04 are 07 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ITACA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264 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 [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ITACA SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV) VIA V. ALFIERI, 1 , ITALIA, AVENTE NUMERO DI CODICE FISCALE 05310700264, PEC: ITACA.SPV@ PEC.SPV-SERVICES.EU, E PER ESSA DOVALUE S.P.A., CON SEDE IN VERONA, VI ALE DELL'AGRICOLTURA N.7, CODICE FISCALE N. 00390840239, PARTITA IVA N .02659940239, PEC: DOVALUE.PEC@ACTALISCERTYMAIL.IT, QUALE MANDATARIA DI ITACA SPV S.R.L., RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. [REDACTED]

BENI COLPITI DAL PIGNORAMEN TO SI INTENDONO CON I LORO ACCESSORI, PERTINENZE E QUANT'ALTRO RITENUTO IMMOBILE. IL TUTTO SALVO ERRORI, VARIAZIONI E COME MEGLIO IN FATTO. SI PRECISA CHE IL [REDACTED] SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTTA.ASSISTITA .

Dati precedenti relativi ai corpi: B terreno agricolo

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

E' stata verificata la situazione ipocatastale e non sono emersi ulteriori elementi.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A abitazione di tipo economico

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Badia Polesine (RO), VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - date le caratteristiche dell'immobile, e della scala d'accesso al primo piano stretta e ripida , la mancanza di servizi al primo pia-



no l'abitazione non è accessibile e adattabile per persone disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: considerate le caratteristiche dell'immobile la prestazione energetica è scarsa.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'area si trova in fascia di rispetto dell'Adige.

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

Identificativo corpo: B terreno agricolo

Terreno agricolo sito in Badia Polesine (RO), VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 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: non pertinente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non pertinente

Note Indice di prestazione energetica: non pertinente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'area si trova in fascia di rispetto dell'Adige.

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 3/9 fino al 17/11/2005 2 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 2/9 fino al 17/11/2005 3 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 2/9 fino al 17/11/2005 4 [REDACTED]
 [REDACTED] al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Badia Polesine, in data 29/01/1993, ai nn. 11/151; trascritto a Rovigo, in data 03/04/1994, ai nn. /1927.
 Note: denuncia di successione di [REDACTED], deceduto il [REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà. In data 07-02-1994 al n. Part. 842 di formalità è stata trascritta l'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/3 fino al 11/07/2006 2 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/3 fino al 11/07/2006 3 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 11/07/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Badia Polesine, in data 27/12/2005, ai nn. 505/163; trascritto a Rovigo, in data 09/06/2006, ai nn. /3747.
 Note: denuncia di successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] per i diritti di 3/9 della piena proprietà. In data 14/07/2006 al n. Gen 8673, Part. 4674 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dal 11/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a ro-



gito di Dott. Salvatore Pio Agostino Notaio in Legnano, in data , ai nn. ; trascritto a Rovigo, in data 14/07/2006, ai nn. 8674/4675.

Note: Immobili; Catasto fabbricati sezione BP foglio 3 mn 142 sub 1, abita. A/2; mn 142 sub 2 cat C/& cl 2 mn 142 sub 3 ente comune ai sib 1 e 2; Catasto terreni sezione Badia Polesine foglio 3 mn 42 di mq 207; 139 di mq 6 140 di mq 2894 142 di mq 137 237 di mq 407 Totale ma 3651

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione di tipo economico

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 3/9 fino al 17/11/2005 2 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 2/9 fino al 17/11/2005 3 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 2/9 fino al 17/11/2005 4 [REDACTED] al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Badia Polesine, in data 29/01/1993, ai nn. 11/151; trascritto a Rovigo, in data 03/04/1994, ai nn. /1927.
 Note: denuncia di successione di [REDACTED], deceduto il [REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà. In data 07-02-1994 al n. Part. 842 di formalità è stata trascritta l'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/3 fino al 11/07/2006 2 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/3 fino al 11/07/2006 3 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 11/07/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Badia Polesine, in data 27/12/2005, ai nn. 505/163; trascritto a Rovigo, in data 09/06/2006, ai nn. /3747.
 Note: denuncia di successione di [REDACTED], deceduta il [REDACTED] per i diritti di 3/9 della piena proprietà. In data 14/07/2006 al n. Gen 8673, Part. 4674 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dal 11/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Salvatore Pio Agostino Notaio in Legnano, in data , ai nn. ; trascritto a Rovigo, in data 14/07/2006, ai nn. 8674/4675.
 Note: Immobili; Catasto fabbricati sezione BP foglio 3 mn 142 sub 1, abita. A/2; mn 142 sub 2 cat C/& cl 2 mn 142 sub 3 ente comune ai sib 1 e 2; Catasto terreni sezione Badia Polesine foglio 3 mn 42 di mq 207; 139 di mq 6 140 di mq 2894 142 di mq 137 237 di mq 407 Totale ma 3651

Dati precedenti relativi ai corpi: B terreno agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Badia Polesine (RO) CAP: 45021, VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941**
 Numero pratica: Concessione edilizia n. 398/78
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ristrutturazione e ampliamento di abitazione unifamiliare
 Rilascio in data 28/08/0079 al n. di prot.



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: è stato comunicato l'inizio dei lavori ma non la conclusione e la richiesta dell'agibilità. Sarà necessario provvedere alla sanatoria della situazione mediante una apposita pratica edilizia CILA.

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione di tipo economico

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Badia Polesine (RO) CAP: 45021, VIA ARZARIN DI MEZZO n. 1941**

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 4296

Rilascio in data 11/09/2006 al n. di prot. 14469

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

NOTE: costruzione di cantina a nord dell'abitazione box lamiera e costruzione garage a Sud

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione di tipo economico

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stato concluso l'iter burocratico della concessione edilizia n. 398/78 e pertanto dovrà essere completato con apposita pratica edilizia

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: conclusione dell'iter burocratico e richiesta dell'agibilità.

diritti Comune: € 200,00

compensi tecnici: € 600,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: Necessita la conclusione dell'iter burocratico della pratica edilizia sopra indicata in quanto è stato indicato solamente l'inizio dei lavori ma mai la conclusione e la richiesta dell'agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: per quanto riguarda la concessione edilizia 398/78 è stato comunicato al Comune l'inizio dei lavori ma non la loro fine e nemmeno è stato rilasciato il permesso di abitabilità.

Si tratta di dare corso all'iter burocratico della pratica edilizia che non risulta concluso.

Note generali sulla conformità: nient'altro da aggiungere.

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione di tipo economico

Terreno agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia: non sono presenti costruzioni

Note generali sulla conformità: nient'altro da aggiungere.

Dati precedenti relativi ai corpi: B terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]



Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	BP 3 :142 :Zona E - Agricola [artt. 118 e successivi delle NTO del PI] , Fascia di rispetto stradale (parte) [art. 83 bis delle NTO del PI] BP 3 :42 :Zona E - Agricola [artt. 118 e successivi delle N
Norme tecniche di attuazione:	Art. 52 - Beni Paesaggistici 1. I Beni Paesaggistici sono tutti quelli sottoposti a tutela dall'Art. 134 del D.L. 22/01 2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i. e sono individuati dall'Art. 12 delle N.d.A. del P.A.T. 2. Il Comune di Badia Polesine, all'interno del nuovo P.T.R.C. con attribuzione della valenza paesaggistica, appartiene all'ambito paesaggistico n. 36 "Bonifiche del Polesine Occidentale". 3. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I. precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi e degradati. 4. Il P.I. salvaguarda gli elementi di valore ambientale, anche se residuali, che compongono il paesaggio agrario (siepi, campestri, fasce erbose, fossi, scoline, ecc.). 5. Salvaguarda gli ambienti fluviali a elevata naturalità: in particolare i sistemi (aree umide, golene, fasce riparie e lembi di bosco planiziale) dei Fiumi Adige, Adigetto e Canale Malopera incoraggiando, ove possibile, la ricostituzione della vegetazione riparia e scoraggiando interventi di artificializzazione del letto e delle sponde. 6. Salvaguarda le zone umide ad alto valore ecologico e naturalistico e riattiva, ove possibile, la convivenza di funzionalità produttive ed ecosistemiche nelle zone umide quali risaie, prati umidi, torbiere, gorghi. 7. Promuove attività di conoscenza e valorizzazione delle produzioni locali e dei "prodotti agroalimentari tradizionali" di trasformazione sul posto e vendita diretta (filieri corte), anche combinate ad attività agrituristiche. 8. Prevede un adeguato "equipaggiamento paesistico" (aree verdi e di sosta, percorsi ciclabili, ecc.) delle infrastrutture esistenti e di progetto, anche con funzioni di compensazione ambientale e della rete ecologica. Art. 59 - Idrografia e fasce di rispetto 1. Il Comune, d'intesa con la Regione e con i Consorzi di bonifica competenti, elabora il "Piano delle Acque" (P.d.A.) ai sensi dell'Art. 20, comma 1 bis delle N.d.A. del P.T.R.C., con le modalità individuate dallo stesso Art. 20, quale strumento fondamentale per individuare le criticità idrauliche a livello locale e per attuare lo sviluppo edilizio individuato dal P.A.T. in maniera appropriata, ed inserisce tale strumento nel P.I. in attuazione, anche dei contenuti di cui all'Art.30 delle N.d.A. del P.A.T.. 2. Il



Comune, attraverso il P.I., con la partecipazione della Regione e dei soggetti pubblici e privati interessati, promuove la concertazione e l'integrazione delle politiche di riqualificazione dei bacini fluviali e delle risorse idriche attraverso il, "Contratto di Fiume" (C.d.F.) come individuato dall'Art. 20 bis delle N.d.A. del P.T.R.C.. 3. Il P.I. attua quanto individuato dall'Art.28 delle N.d.A. del P.A.T. anche a fini di polizia idraulica e di tutela del rischio idraulico. 4. Il P.I., sentita l'Autorità competente, può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1°, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004. 5. Il P.I. deve adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni dei Piani di Assetto Idrogeologico, approvati dalle relative Autorità di Bacino. 6. Il P.I. verifica che negli studi di compatibilità idraulica vengano individuate le misure compensative per garantire l'invarianza idraulica in forma generica per cui, preventivamente alla fase di adozione, i Piani di Intervento, corredati dagli studi e dalle indicazioni progettuali più dettagliate dei sistemi di laminazione, dovranno essere sottoposti alla valutazione del Genio Civile di Rovigo o dei sopra indicati Consorzi di Bonifica. 7. Il P.I. verifica che vengano evitati volumi di invaso in posizione depressa rispetto al punto di scarico finale delle acque. 8. Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme. 9. A norma dell'Art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici legittimamente assentiti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, se finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. 10. All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela del rischio idrogeologico. 11. Fino all'approvazione del P.I., all'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'Art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti dell'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela del rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni. 12. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente: a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d)



del D.P.R. 380/2001; b. gli interventi di ampliamento per il miglioramento funzionale di attività in zone improprie di cui all'Art. 48 delle presenti N.d.A.. Tali interventi di ampliamento debbono essere puntualmente disciplinati con apposite schedature che prevedano le necessarie opere di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine di garantirne la sostenibilità; c. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne preesistenti; d. gli interventi previsti dal titolo 5° della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R.V. n° 3178 del 18/10/2004 e successive modificazioni ed integrazioni; e. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente; f. opere pubbliche compatibili; g. Gli interventi edilizi di dell'Art. 3, comma 1) cui al precedente comma 10.1 lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 possono essere autorizzati previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o del rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza. Art. 83bis – Modalità di intervento all'interno della fascia di rispetto delle infrastrutture viabilistiche. 1. Nel rispetto dei contenuti dell'Art. 8, commi 6° e succ. e dell'Art. 53 delle N.d.A. all'interno di tale fascia è ammessa la realizzazione di strutture destinate ai servizi stradali. E' pertanto consentita la realizzazione di colonnine di distribuzione e delle relative cabine nonché di strutture per la ristorazione e la ricettività ed altre analoghe, che potranno essere realizzate con rispetto minimo dalla strada di 20,00 m.. 2. Sono prescritti i seguenti indici: a rapporto di copertura: non superiore al 10 % dell'area dell'ambito di pertinenza b altezza massima degli eventuali manufatti: non superiore a ml. 9,00; c parere VAS n. 247 del 19/12/2017; d distanza dai confini e dai fabbricati: non inferiore a ml. 10,00; e distanza dalle strade: quella individuata nelle planimetrie di P.R.G. ed in ogni caso non inferiore a ml. 20,00. 3. La pratica di richiesta di concessione dovrà contenere uno studio planivolumetrico di verifica dell'inserimento ambientale sulla campagna circostante, da effettuare anche con visualizzazioni assonometriche e con prospettive." Art. 118 – Edificabilità nelle zone agricole 1. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo- produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004 nonché le attività di cui alla L.R. n. 28/2012, "Disciplina delle at-



tività turistiche connesse al settore primario". 2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi: a. iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 40 "Nuove norme per gli interventi in agricoltura" e successive modificazioni; b. occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; c. redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 1 della L.R. 11/2004, così come integrati con DGR n. 2879 del 30/12/2013. 3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico- sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali. A titolo di esempio si riporta quanto contenuto al punto 2 dell'Allegato A della DGR n. 2879 del 30/12/2013: "... sempre al fine di consentire alle aziende agricole attive la realizzazione delle più idonee soluzioni tecniche, assicurando nello stesso tempo la semplificazione delle procedure autorizzative e un risparmio di costi per l'impresa agricola, è possibile la realizzazione di strutture di "completamento", collegate in modo diretto alla funzionalità delle strutture aziendali esistenti, senza la necessità di acquisire l'attestazione di approvazione del piano aziendale da parte del SUA. Ci si riferisce, nello specifico: • alle strutture di raccolta degli effluenti zootecnici palabili e non, dei volumi tecnici e delle connesse attrezzature, per i quali la normativa – tabella 1 dell'Allegato I al DM 7 aprile 2006 e ulteriori specifiche contenute nel decreto del Dirigente regionale della Direzione Agroambiente e servizi per l'agricoltura n. 262 dell'8 luglio 2008, relativamente ai tacchini e ai polli da carne – detta i necessari riferimenti per il corretto dimensionamento degli interventi di cui sopra, o loro copertura; • alle strutture di stoccaggio di insilati quali le "trincee silomais", platee e relativi silos verticali, o loro copertura. Limitatamente agli interventi sopra menzionati, realizzati a servizio di strutture agricole già esistenti, la valutazione circa la necessità di detti investimenti rimane in capo direttamente alle Amministrazioni comunali." 4. Al fine di garantire



la tutela delle differenti realtà socio- economiche e agroambientali presenti nel territorio, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, gli interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive di cui al comma 1 sono consentiti, qualora siano realizzati dalle Regole di cui alla legge regionale 19 agosto 1996, n. 26 "Riordino delle Regole", da fondazioni ed istituti nonché dagli enti pubblici territoriali e da società o enti dagli stessi costituiti o prevalentemente partecipati. 5. Il piano aziendale di cui al comma 2, redatto da un tecnico abilitato del settore agrario-forestale secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 2, della O.L.R. 11/2004, è approvato dall'Agenzia Veneta Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) e contiene in particolare: a. la certificazione dei requisiti di cui al comma 2; b. la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti; c. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricoloproduttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo- produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali. 6. Al fine di garantire l'insediamento di giovani in agricoltura sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, limitatamente alle iniziative del Programma di sviluppo rurale 2007-2013, e seguenti, riferite al pacchetto giovani relative agli interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive, l'approvazione del piano aziendale per lo sviluppo dell'impresa, ai fini del finanziamento a valere sul fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FEARS), sostituisce l'approvazione del piano aziendale prevista dal comma 3. La deroga al comma 3 è, altresì, consentita per coloro che sono stati ammessi alle agevolazioni previste per i giovani in agricoltura gestite dall'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA) nel caso in cui l'AVEPA certifichi l'esistenza di un piano aziendale che soddisfi le caratteristiche previste al comma 3. 7. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti: a. per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come



unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.; b. per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente; c. per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.; d. per le strutture agricolo-produttive (annessi rustici) con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve eventuali scelte più restrittive del piano di assetto del territorio. 8. Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 11/2004. Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale. 9. I comuni, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3, disciplinano la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Si applicano i contenuti dell'Art. 95: "Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza" del RE. 10. La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2004. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture; le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture e le serre mobili possono essere installate senza i limiti stabiliti dal presente comma. Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono



installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. La Giunta regionale, avvalendosi di una apposita commissione di esperti, ha individuato le caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento; il PI nell'individuazione di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2004, si attiene alle indicazioni contenute nel provvedimento della Giunta regionale: dette indicazioni sono contenute nella DGR n. 172 del 03 febbraio 2010. 11. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 6, lettera a), del D.P.R. n. 380 del 2001, sono equiparate alle serre di cui al medesimo articolo 6, comma 1, lettera e), le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. La Giunta regionale ha individuato le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per l'installazione delle serre tunnel di cui al presente comma con DGR n. 315 del 11 marzo 2014. 12. I fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, dovendo il piano degli interventi (P.I) individuare a tale scopo specifiche aree nelle zone industriali. 13. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 2. Tale facoltà è ovviamente consentita all'imprenditore agricolo individuale. 14. La realizzazione di impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili dovrà prevedere il recupero complessivo dell'energia termica prodotta mediante l'adozione di sistemi di compensazione/riduzione/eliminazione di altre fonti di inquinamento. Dovrà, pertanto, essere redatta una relazione che verifichi il bilancio complessivo delle emissioni prodotte dall'impianto stesso in relazione ai sistemi di compensazioni proposti. 15. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio (U.L.S.S. n. 18) che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d),



n. 4 della L.R. 11/2004. 16. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della L.R. 11/2004. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. 17. In riferimento agli allevamenti zootecnici (sia equiparati alle strutture agricoloproduttive che intensivi) si evidenzia che le relative distanze sono normate dalla D.G.R. 856 del 15 Maggio 2012 che le pone in relazione alla classe di peso vivo medio allevato e al punteggio dell'allevamento; si richiama inoltre la necessità dell'osservanza di tutte le norme vigenti in materia di inquinamenti atmosferici e di acque superficiali e di profondità, ed in particolare quelle derivanti dall'applicazione nazionale della "Direttiva Nitrati" effettuata per mezzo di ampia normativa nazionale e regionale che ricomprende il D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, il D.M. 7 aprile 2006, il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, la DGR Veneto 26 luglio 2011 n. 1150. Quest'ultima delibera regionale disciplina anche la gestione degli effluenti zootecnici individuando criteri di utilizzazione, modalità di stoccaggio, divieti di spandimenti, caratteristiche degli stoccaggi, adempimenti burocratici ci desunti dall'ALLEGATO B della DGR n. 2439 del 07 agosto 2007. 18. "Nel caso di "piccoli allevamenti di tipo familiare" definiti nel Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente n. 134 del 21 aprile 2008 (B.U.R.V. n. 38 del 06/05/2008) come segue: "... (sono) insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicapri, ecc.), con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo;" , sino alla eventuale normazione da parte regionale o altra determinazione comunale, si applica il seguente regime delle distanze: DISTANZE ALLEVAMENTO (SOLO PER "PICCOLI ALLEVAMENTI FAMILIARI") dai confini di proprietà ml 15, salvo utilizzo di fabbricati preesistenti e già adibiti ad allevamento dai limiti della zona agricola ml 50 dalle residenze civili sparse ml 50 dalle residenze concentrate ml 50 Le suddette distanze, in particolare per gli allevamenti che ricadono nei centri abitati e/o in zone residenziali, dovranno essere inoltre verificate e coordinate con il "Regolamento di tutela degli animali e norme di Polizia Veterinaria" (approvato con D.C.C. n. 22 del



22/09/2014). Alle distanze come sopra prospettate potranno essere applicate specifiche deroghe, valutate di volta in volta su idonea richiesta dell'allevatore, e collegate a particolari soluzioni tecnologiche e/o gestionali che rendono il piccolo allevamento familiare ancor meno impattante dal punto di vista ambientale. Nei paragrafi successivi si fornisce un estratto delle Migliori Tecniche Disponibili (MTD) in materia di gestione degli allevamenti e di strutture zootecniche. Piccoli allevamenti familiari intensivi: secondo la norma regionale citata sopra (Tabella 1 del punto 3 della Lettera D della D.G.R. Veneto n. 3178 e s.m.i.) il carattere di intensività si radica laddove il rapporto di copertura delle strutture zootecniche, l'apporto di unità foraggiere aziendali ed il peso vivo medio allevato superano le soglie numeriche indicate nella norma. Può capitare quindi che un allevamento con 3 capi bovini, 2 suini ed 1 equide, per un peso vivo allevato di 2,70 T, quindi abbondantemente dentro il novero del "piccolo allevamento familiare", avendo a disposizione solamente 6.000 mq di terreno, diventi "intensivo" in relazione al carico animale per ettaro coltivato che lo caratterizza. A riguardo di questa fattispecie (piccolo allevamento familiare- intensivo), in attesa di approfondimenti del legislatore regionale, considerata la modesta pressione sui fattori ambientali, l'Amministrazione Comunale ritiene prevalente il concetto di "piccolo allevamento familiare" e pertanto rimanda alla tabella di distanze sopra proposta." 19. Non è consentita nuova edificazione all'interno delle aree boscate. 20. Regime delle varianti: ai sensi del punto 2 dell'Allegato A della DGR n. 2879 del 30/12/2013, al fine di consentire più idonee soluzioni tecnico-economiche agli interventi edilizi già approvati dal competente SUA (Sportello Unico Agricolo) possono essere apportate al Piano Aziendale autorizzazioni di variazioni di modesta entità che non ne alterino la natura (tipologia, funzionalità, dimensionamento e idoneità tecnica) e le finalità; tali variazioni non sostanziali non richiedono necessariamente una nuova descrizione e motivazione degli interventi edilizi progettati da sottoporre al SUA e quindi non determinano la necessità di presentare un nuovo Piano aziendale. Diversamente, è necessario che il richiedente presenti una variante al Piano aziendale qualora vengano apportate modifiche al progetto originario approvato dal SUA che incidono sulla tipologia, finalità, funzionalità, dimensionamento e idoneità tecnica delle strutture progettate. Rientrano in quest'ultima fattispecie modifiche progettuali che



comportino la non completa realizzazione degli interventi previsti dal Piano aziendale, secondo il programma temporale degli interventi riportato nel piano stesso; in tal caso, infatti, il SUA dovrà effettuare una nuova istruttoria per valutare la necessità, la congruità e funzionalità, nonché l'idoneità tecnica degli interventi residui rispetto a quelli originariamente assentiti. 21. Nel caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi del punto 2 dell'Allegato A della DGR n. 2879 del 30/12/2013, in presenza di un intervento edilizio realizzato in parziale difformità rispetto al progetto autorizzato, non è richiesta l'approvazione del Piano aziendale qualora le difformità riscontrate siano di modesta entità. A solo titolo esemplificativo, possono rientrare nel novero delle modifiche di modesta entità: • difformità di sagoma in quanto l'edificio è stato costruito con limitati scostamenti rispetto alle dimensioni previste nel progetto approvato; • murature dell'edificio di diverso spessore rispetto a quanto approvato, diversa struttura portante, diverse pendenze, diversi sporti delle coperture; • l'edificio risulta un po' spostato rispetto al progetto approvato; • modeste differenze nelle dimensioni delle forometrie; • aggiunta all'edificio originario di manufatti di modesta entità quali pensiline, tettoie, locali per quadri elettrici e/o motori e/o caldaie e/o centraline, etc.; • aggiunta all'edificio originario di piccoli locali quali ripostigli per minuterie necessarie alle attività di allevamento, locali igienici - spogliatoio, celle frigo, etc. • Per tali fattispecie, infatti, l'Amministrazione comunale potrà esprimersi nel merito della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, a nulla rilevando l'espressione di un nuovo parere da parte del SUA di AVEPA. 22. Ai sensi del punto 2 dell'Allegato A della DGR n. 2879 del 30/12/2013, di seguito vengono illustrate le modalità per l'inoltro del Piano aziendale al SUA e il rilascio dell'attestazione di approvazione del Piano aziendale, che tengono conto delle recenti normative che regolano i rapporti tra le imprese e le amministrazioni pubbliche, in particolare: del DPCM 22 luglio 2011, come recepito con deliberazione della Giunta regionale del 28 giugno 2013, n. 1050, che prevede l'interlocuzione esclusivamente per via telematica tra imprese e le amministrazioni pubbliche a decorrere dal 1 luglio 2013, e del DPR n. 160/2010 che individua negli Sportelli Unici delle attività produttive (SUAP), istituiti presso i Comuni, gli unici soggetti di riferimento per le imprese. – Il Piano aziendale è inviato allo Sportello Unico



per le Attività Produttive (SUAP) contestualmente alla domanda di rilascio del titolo edilizio avente ad oggetto interventi destinati sia a strutture agricolo-produttive che a residenza, quale allegato obbligatorio della stessa; il SUAP provvede ad inoltrare il Piano aziendale allo Sportello Unico Agricolo (SUA) di AVEPA per l'espressione del parere di competenza, unitamente agli elaborati del progetto esecutivo delle opere da realizzarsi; – i tempi e le modalità per la conclusione dell'istruttoria e il rilascio del relativo parere da parte del SUA di AVEPA sono quelli disposti dal DPR n. 160/2010, capo IV - Procedimento ordinario, art. 7 - Procedimento unico. Eventuali disposizioni attuative in ordine alla gestione delle pratiche sono assunte da AVEPA sentita la competente Struttura regionale.

23. "Il territorio del comune di Badia Polesine è stato interamente classificato dal Decreto Legislativo n. 152/99 (che ha recepito la direttiva comunitaria 91/676/CEE e successivamente è stato sostituito ed abrogato dal D. Lgs. n. 152/06 e poi integrato dal D.M. 7 aprile 2006), come vulnerabile all'inquinamento da nitrati di origine agricola. Le disposizioni contenute nel Titolo V della DGR 2495/2006, (in seguito completata ed integrata dalla DGR 2439/2007 e varie altre sino alla DGR 1150/2011), regolamentano l'utilizzazione agroeconomica degli effluenti zootecnici, delle acque reflue e dei concimi azotati e ammendanti organici di cui al D.Lgs. 217/2006, nelle zone designate vulnerabili e sono volte in particolare a: a) proteggere e risanare le zone vulnerabili dall'inquinamento provocato da nitrati di origine agricola; b) limitare l'applicazione al suolo dei fertilizzanti azotati sulla base dell'equilibrio tra il fabbisogno prevedibile di azoto delle colture e l'apporto alle colture di azoto proveniente dal suolo e dalla fertilizzazione, in coerenza anche con il CBPA di cui all'articolo 19 del decreto legislativo n. 152 del 1999; c) promuovere strategie di gestione integrata degli effluenti zootecnici per il riequilibrio del rapporto agricoltura-ambiente, tra cui l'adozione di modalità di allevamento e di alimentazione degli animali finalizzate a contenere, già nella fase di produzione, le escrezioni di azoto. Il limite annuo massimo di azoto che è possibile applicare sui terreni agricoli del Comune è pari a 170 kg per ettaro. Con la DGR 7 agosto 2007, n. 2439, è stato completato il quadro disciplinare della Regione del Veneto per il pieno rispetto degli obblighi fissati dal DM 7 aprile 2006. I criteri applicativi, allegati alla DGR n. 2439/2007 integrata da altre sino alla DGR 1150/2011, definiscono gli ulteriori impegni a cui sono tenuti gli



	agricoltori per il rispetto della Direttiva Nitrati tra cui l'obbligo della comunicazione da inoltrare alla Provincia e i parametri di dimensionamento delle strutture di stoccaggio. Per tutti gli approfondimenti del caso si rimanda al seguente link della Regione Veneto: http://piave.veneto.it/web/temi/direttiva-nitrati Per consentire una maggiore omogeneità operativa su tutto il territorio regionale, la Giunta regionale ha approvato un "Regolamento- tipo" (allegato B alla DGR n. 2439/2007) per la predisposizione dei regolamenti comunali per l'utilizzazione degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti da aziende agricole e zootecniche. Lo specifico Regolamento per i Comuni ricadenti in Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola (quale quello di Badia Polesine) viene recepito dalle presenti N.T.O..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona agricola - vedere le norme allegate.
Rapporto di copertura:	zona agricola - vedere le norme allegate.
Altezza massima ammessa:	zona agricola - vedere le norme allegate.
Volume massimo ammesso:	zona agricola - vedere le norme allegate.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	si rimanda al certificato di destinazione urbanistico allegato e allo stralcio delle norme tecniche nelle pagine della perizia.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	le costruzioni condonate non sono conformi alle norme urbanistiche vigenti (cantina lato nord realizzata con box in lamiera e garage lato sud prefabbricato in cls)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: il box a Sud e la cantina a Nord sono state condonate Legge 47/85 ma si tratta di opere realizzate in difformità dagli strumenti urbanistici dell'epoca.

Note generali sulla conformità: nient'altro da aggiungere.

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione di tipo economico



Corpo B Terreno agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	BP 3 :142 :Zona E - Agricola [artt. 118 e successivi delle NTO del PI] , Fascia di rispetto stradale (parte) [art. 83 bis delle NTO del PI] BP 3 :42 :Zona E - Agricola [artt. 118 e successivi delle N
Norme tecniche di attuazione:	Art. 52 - Beni Paesaggistici 1. I Beni Paesaggistici sono tutti quelli sottoposti a tutela dall'Art. 134 del D.L. 22/01 2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i. e sono individuati dall'Art. 12 delle N.d.A. del P.A.T. 2. Il Comune di Badia Polesine, all'interno del nuovo P.T.R.C. con attribuzione della valenza paesaggistica, appartiene all'ambito paesaggistico n. 36 "Bonifiche del Polesine Occidentale". 3. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I. precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi e degradati. 4. Il P.I. salvaguarda gli elementi di valore ambientale, anche se residui, che compongono il paesaggio agrario (siepi, campestri, fasce erbose, fossi, scoline, ecc.). 5. Salvaguarda gli ambienti fluviali a elevata naturalità: in particolare i sistemi (aree umide, golene, fasce riparie e lembi di bosco planiziale) dei Fiumi Adige, Adigetto e Canale Malopera incoraggiando, ove possibile, la ricostituzione della vegetazione riparia e scoraggiando interventi di artificializzazione del letto e delle sponde. 6. Salvaguarda le zone umide ad alto valore ecologico e naturalistico e riattiva, ove possibile, la convivenza di funzionalità produttive ed ecosistemiche nelle zone umide quali risaie, prati umidi, torbiere, gorgi. 7. Promuove attività di conoscenza e valorizzazione delle produzioni locali e dei "prodotti agroalimentari tradizionali" di trasformazione sul posto e vendita diretta (filieri corte), anche combinate ad attività agrituristiche. 8. Prevede un adeguato "equipaggiamento paesistico" (aree verdi e di sosta, percorsi ciclabili, ecc.) delle infrastrutture esistenti e di progetto, anche con funzioni di compensazione ambientale e della rete ecologica. Art. 59 - Idrografia e fasce di rispetto 1. Il Comune, d'intesa con la Regione e con i Consorzi di bonifica competenti, elabora il "Piano delle Acque" (P.d.A.) ai sensi dell'Art. 20, comma 1 bis delle N.d.A. del P.T.R.C., con le modalità individuate dallo stesso Art. 20, quale strumento fondamentale per individuare le criticità idrauliche a livello locale e per attuare lo sviluppo edilizio individuato dal P.A.T. in maniera appropriata, ed inserisce tale



strumento nel P.I. in attuazione, anche dei contenuti di cui all'Art.30 delle N.d.A. del P.A.T.. 2. Il Comune, attraverso il P.I., con la partecipazione della Regione e dei soggetti pubblici e privati interessati, promuove la concertazione e l'integrazione delle politiche di riqualificazione dei bacini fluviali e delle risorse idriche attraverso il, "Contratto di Fiume" (C.d.F.) come individuato dall'Art. 20 bis delle N.d.A. del P.T.R.C.. 3. Il P.I. attua quanto individuato dall'Art.28 delle N.d.A. del P.A.T. anche a fini di polizia idraulica e di tutela del rischio idraulico. 4. Il P.I., sentita l'Autorità competente, può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1°, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004. 5. Il P.I. deve adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni dei Piani di Assetto Idrogeologico, approvati dalle relative Autorità di Bacino. 6. Il P.I. verifica che negli studi di compatibilità idraulica vengano individuate le misure compensative per garantire l'invarianza idraulica in forma generica per cui, preventivamente alla fase di adozione, i Piani di Intervento, corredati dagli studi e dalle indicazioni progettuali più dettagliate dei sistemi di laminazione, dovranno essere sottoposti alla valutazione del Genio Civile di Rovigo o dei sopra indicati Consorzi di Bonifica. 7. Il P.I. verifica che vengano evitati volumi di invaso in posizione depressa rispetto al punto di scarico finale delle acque. 8. Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme. 9. A norma dell'Art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici legittimamente assentiti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, se finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. 10. All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela del rischio idrogeologico. 11. Fino all'approvazione del P.I., all'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'Art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti dell'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela del rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni. 12. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente: a. inter-



venti edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001; b. gli interventi di ampliamento per il miglioramento funzionale di attività in zone improprie di cui all'Art. 48 delle presenti N.d.A.. Tali interventi di ampliamento debbono essere puntualmente disciplinati con apposite schedature che prevedano le necessarie opere di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine di garantirne la sostenibilità; c. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne preesistenti; d. gli interventi previsti dal titolo 5° della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R.V. n° 3178 del 18/10/2004 e successive modificazioni ed integrazioni; e. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente; f. opere pubbliche compatibili; g. Gli interventi edilizi di dell'Art. 3, comma 1) cui al precedente comma 10.1 lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 possono essere autorizzati previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o del rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza. Art. 83bis – Modalità di intervento all'interno della fascia di rispetto delle infrastrutture viabilistiche. 1. Nel rispetto dei contenuti dell'Art. 8, commi 6° e succ. e dell'Art. 53 delle N.d.A. all'interno di tale fascia è ammessa la realizzazione di strutture destinate ai servizi stradali. E' pertanto consentita la realizzazione di colonnine di distribuzione e delle relative cabine nonché di strutture per la ristorazione e la ricettività ed altre analoghe, che potranno essere realizzate con rispetto minimo dalla strada di 20,00 m.. 2. Sono prescritti i seguenti indici: a rapporto di copertura: non superiore al 10 % dell'area dell'ambito di pertinenza b altezza massima degli eventuali manufatti: non superiore a ml. 9,00; c parere VAS n. 247 del 19/12/2017; d distanza dai confini e dai fabbricati: non inferiore a ml. 10,00; e distanza dalle strade: quella individuata nelle planimetrie di P.R.G. ed in ogni caso non inferiore a ml. 20,00. 3. La pratica di richiesta di concessione dovrà contenere uno studio planivolumetrico di verifica dell'inserimento ambientale sulla campagna circostante, da effettuare anche con visualizzazioni assonometriche e con prospettive." Art. 118 – Edificabilità nelle zone agricole 1. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo- produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma



1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004 nonché le attività di cui alla L.R. n. 28/2012, "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario". 2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi: a. iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 40 "Nuove norme per gli interventi in agricoltura" e successive modificazioni; b. occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; c. redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 1 della L.R. 11/2004, così come integrati con DGR n. 2879 del 30/12/2013. 3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali. A titolo di esempio si riporta quanto contenuto al punto 2 dell'Allegato A della DGR n. 2879 del 30/12/2013: "... sempre al fine di consentire alle aziende agricole attive la realizzazione delle più idonee soluzioni tecniche, assicurando nello stesso tempo la semplificazione delle procedure autorizzative e un risparmio di costi per l'impresa agricola, è possibile la realizzazione di strutture di "completamento", collegate in modo diretto alla funzionalità delle strutture aziendali esistenti, senza la necessità di acquisire l'attestazione di approvazione del piano aziendale da parte del SUA. Ci si riferisce, nello specifico: • alle strutture di raccolta degli effluenti zootecnici palabili e non, dei volumi tecnici e delle connesse attrezzature, per i quali la normativa – tabella 1 dell'Allegato I al DM 7 aprile 2006 e ulteriori specifiche contenute nel decreto del Dirigente regionale della Direzione Agroambiente e servizi per l'agricoltura n. 262 dell'8 luglio 2008, relativamente ai tacchini e ai polli da carne – detta i necessari riferimenti per il corretto dimensionamento degli interventi di cui sopra, o loro copertura; • alle strutture di stoccaggio di insilati quali le "trincee silomais", platee e relativi silos verticali, o loro copertura. Limitatamente agli interventi sopra menzionati, realizzati a servizio di strutture agricole già esistenti, la valutazione circa la necessità di detti



investimenti rimane in capo direttamente alle Amministrazioni comunali.”. 4. Al fine di garantire la tutela delle differenti realtà socio- economiche e agroambientali presenti nel territorio, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, gli interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive di cui al comma 1 sono consentiti, qualora siano realizzati dalle Regole di cui alla legge regionale 19 agosto 1996, n. 26 “Riordino delle Regole”, da fondazioni ed istituti nonché dagli enti pubblici territoriali e da società o enti dagli stessi costituiti o prevalentemente partecipati. 5. Il piano aziendale di cui al comma 2, redatto da un tecnico abilitato del settore agrario-forestale secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 2, della O.L.R. 11/2004, è approvato dall'Agenzia Veneta Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) e contiene in particolare: a. la certificazione dei requisiti di cui al comma 2; b. la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti; c. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricoloproduttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricoloproduttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali. 6. Al fine di garantire l'insediamento di giovani in agricoltura sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, limitatamente alle iniziative del Programma di sviluppo rurale 2007-2013, e seguenti, riferite al pacchetto giovani relative agli interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive, l'approvazione del piano aziendale per lo sviluppo dell'impresa, ai fini del finanziamento a valere sul fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FEARS), sostituisce l'approvazione del piano aziendale prevista dal comma 3. La deroga al comma 3 è, altresì, consentita per coloro che sono stati ammessi alle agevolazioni previste per i giovani in agricoltura gestite dall'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA) nel caso in cui l'AVEPA certifichi l'esistenza di un piano aziendale che soddisfi le caratteristiche previste al comma 3. 7. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti: a. per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al



successivo comma 8, fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.; b. per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente; c. per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.; d. per le strutture agricolo-produttive (annessi rustici) con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve eventuali scelte più restrittive del piano di assetto del territorio. 8. Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 11/2004. Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale. 9. I comuni, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3, disciplinano la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Si applicano i contenuti dell'Art. 95: "Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza" del RE. 10. La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2004. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture; le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture e le serre mobili possono essere in-



stallate senza i limiti stabiliti dal presente comma. Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. La Giunta regionale, avvalendosi di una apposita commissione di esperti, ha individuato le caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento; il PI nell'individuazione di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2004, si attiene alle indicazioni contenute nel provvedimento della Giunta regionale: dette indicazioni sono contenute nella DGR n. 172 del 03 febbraio 2010. 11. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 6, lettera a), del D.P.R. n. 380 del 2001, sono equiparate alle serre di cui al medesimo articolo 6, comma 1, lettera e), le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. La Giunta regionale ha individuato le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per l'installazione delle serre tunnel di cui al presente comma con DGR n. 315 del 11 marzo 2014. 12. I fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, dovendo il piano degli interventi (P.I) individuare a tale scopo specifiche aree nelle zone industriali. 13. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 2. Tale facoltà è ovviamente consentita all'imprenditore agricolo individuale. 14. La realizzazione di impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili dovrà prevedere il recupero complessivo dell'energia termica prodotta mediante l'adozione di sistemi di compensazione/riduzione/eliminazione di altre fonti di inquinamento. Dovrà, pertanto, essere redatta una relazione che verifichi il bilancio complessivo delle emissioni prodotte dall'impianto stesso in relazione ai sistemi di compensazioni proposti. 15. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio (U.L.S.S. n. 18) che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parame-



tri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4 della L.R. 11/2004. 16. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della L.R. 11/2004. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. 17. In riferimento agli allevamenti zootecnici (sia equiparati alle strutture agricoloproduttive che intensivi) si evidenzia che le relative distanze sono normate dalla D.G.R. 856 del 15 Maggio 2012 che le pone in relazione alla classe di peso vivo medio allevato e al punteggio dell'allevamento; si richiama inoltre la necessità dell'osservanza di tutte le norme vigenti in materia di inquinamenti atmosferici e di acque superficiali e di profondità, ed in particolare quelle derivanti dall'applicazione nazionale della "Direttiva Nitrati" effettuata per mezzo di ampia normativa nazionale e regionale che ricomprende il D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, il D.M. 7 aprile 2006, il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, la DGR Veneto 26 luglio 2011 n. 1150. Quest'ultima delibera regionale disciplina anche la gestione degli effluenti zootecnici individuando criteri di utilizzazione, modalità di stoccaggio, divieti di spandimenti, caratteristiche degli stoccaggi, adempimenti burocratici ci desunti dall'ALLEGATO B della DGR n. 2439 del 07 agosto 2007. 18. "Nel caso di "piccoli allevamenti di tipo familiare" definiti nel Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente n. 134 del 21 aprile 2008 (B.U.R.V. n. 38 del 06/05/2008) come segue: "... (sono) insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicapri, ecc.), con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo;" , sino alla eventuale normazione da parte regionale o altra determinazione comunale, si applica il seguente regime delle distanze: DISTANZE ALLEVAMENTO (SOLO PER "PICCOLI ALLEVAMENTI FAMILIARI") dai confini di proprietà ml 15, salvo utilizzo di fabbricati preesistenti e già adibiti ad allevamento dai limiti della zona agricola ml 50 dalle residenze civili sparse ml 50 dalle residenze concentrate ml 50 Le suddette distanze, in particolare per gli allevamenti che ricadono nei centri abitati e/o in zone residenziali, dovranno essere inoltre verificate e coordinate con il "Rego-



lamento di tutela degli animali e norme di Polizia Veterinaria" (approvato con D.C.C. n. 22 del 22/09/2014). Alle distanze come sopra prospettate potranno essere applicate specifiche deroghe, valutate di volta in volta su idonea richiesta dell'allevatore, e collegate a particolari soluzioni tecnologiche e/o gestionali che rendono il piccolo allevamento familiare ancor meno impattante dal punto di vista ambientale. Nei paragrafi successivi si fornisce un estratto delle Migliori Tecniche Disponibili (MTD) in materia di gestione degli allevamenti e di strutture zootecniche. Piccoli allevamenti familiari intensivi: secondo la norma regionale citata sopra (Tabella 1 del punto 3 della Lettera D della D.G.R. Veneto n. 3178 e s.m.i.) il carattere di intensività si radica laddove il rapporto di copertura delle strutture zootecniche, l'apporto di unità foraggiere aziendali ed il peso vivo medio allevato superano le soglie numeriche indicate nella norma. Può capitare quindi che un allevamento con 3 capi bovini, 2 suini ed 1 equide, per un peso vivo allevato di 2,70 T, quindi abbondantemente dentro il novero del "piccolo allevamento familiare", avendo a disposizione solamente 6.000 mq di terreno, diventi "intensivo" in relazione al carico animale per ettaro coltivato che lo caratterizza. A riguardo di questa fattispecie (piccolo allevamento familiare- intensivo), in attesa di approfondimenti del legislatore regionale, considerata la modesta pressione sui fattori ambientali, l'Amministrazione Comunale ritiene prevalente il concetto di "piccolo allevamento familiare" e pertanto rimanda alla tabella di distanze sopra proposta." 19. Non è consentita nuova edificazione all'interno delle aree boscate. 20. Regime delle varianti: ai sensi del punto 2 dell'Allegato A della DGR n. 2879 del 30/12/2013, al fine di consentire più idonee soluzioni tecnico-economiche agli interventi edilizi già approvati dal competente SUA (Sportello Unico Agricolo) possono essere apportate al Piano Aziendale autorizzato variazioni di modesta entità che non ne alterino la natura (tipologia, funzionalità, dimensionamento e idoneità tecnica) e le finalità; tali variazioni non sostanziali non richiedono necessariamente una nuova descrizione e motivazione degli interventi edilizi progettati da sottoporre al SUA e quindi non determinano la necessità di presentare un nuovo Piano aziendale. Diversamente, è necessario che il richiedente presenti una variante al Piano aziendale qualora vengano apportate modifiche al progetto originario approvato dal SUA che incidono sulla tipologia, finalità, funzionalità, dimensionamento e idoneità tecnica



delle strutture progettate. Rientrano in quest'ultima fattispecie modifiche progettuali che comportino la non completa realizzazione degli interventi previsti dal Piano aziendale, secondo il programma temporale degli interventi riportato nel piano stesso; in tal caso, infatti, il SUA dovrà effettuare una nuova istruttoria per valutare la necessità, la congruità e funzionalità, nonché l'idoneità tecnica degli interventi residui rispetto a quelli originariamente assentiti. 21. Nel caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi del punto 2 dell'Allegato A della DGR n. 2879 del 30/12/2013, in presenza di un intervento edilizio realizzato in parziale difformità rispetto al progetto autorizzato, non è richiesta l'approvazione del Piano aziendale qualora le difformità riscontrate siano di modesta entità. A solo titolo esemplificativo, possono rientrare nel novero delle modifiche di modesta entità: • difformità di sagoma in quanto l'edificio è stato costruito con limitati scostamenti rispetto alle dimensioni previste nel progetto approvato; • murature dell'edificio di diverso spessore rispetto a quanto approvato, diversa struttura portante, diverse pendenze, diversi sporti delle coperture; • l'edificio risulta un po' spostato rispetto al progetto approvato; • modeste differenze nelle dimensioni delle forometrie; • aggiunta all'edificio originario di manufatti di modesta entità quali pensiline, tettoie, locali per quadri elettrici e/o motori e/o caldaie e/o centraline, etc.; • aggiunta all'edificio originario di piccoli locali quali ripostigli per minuterie necessarie alle attività di allevamento, locali igienici - spogliatoio, celle frigo, etc. • Per tali fattispecie, infatti, l'Amministrazione comunale potrà esprimersi nel merito della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, a nulla rilevando l'espressione di un nuovo parere da parte del SUA di AVEPA. 22. Ai sensi del punto 2 dell'Allegato A della DGR n. 2879 del 30/12/2013, di seguito vengono illustrate le modalità per l'inoltro del Piano aziendale al SUA e il rilascio dell'attestazione di approvazione del Piano aziendale, che tengono conto delle recenti normative che regolano i rapporti tra le imprese e le amministrazioni pubbliche, in particolare: del DPCM 22 luglio 2011, come recepito con deliberazione della Giunta regionale del 28 giugno 2013, n. 1050, che prevede l'interlocuzione esclusivamente per via telematica tra imprese e le amministrazioni pubbliche a decorrere dal 1 luglio 2013, e del DPR n. 160/2010 che individua negli Sportelli Unici delle attività produttive (SUAP), istituiti presso i Comu-



ni, gli unici soggetti di riferimento per le imprese.

– Il Piano aziendale è inviato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) contestualmente alla domanda di rilascio del titolo edilizio avente ad oggetto interventi destinati sia a strutture agricolo-produttive che a residenza, quale allegato obbligatorio della stessa; il SUAP provvede ad inoltrare il Piano aziendale allo Sportello Unico Agricolo (SUA) di AVEPA per l'espressione del parere di competenza, unitamente agli elaborati del progetto esecutivo delle opere da realizzarsi; – i tempi e le modalità per la conclusione dell'istruttoria e il rilascio del relativo parere da parte del SUA di AVEPA sono quelli disposti dal DPR n. 160/2010, capo IV - Procedimento ordinario, art. 7 - Procedimento unico. Eventuali disposizioni attuative in ordine alla gestione delle pratiche sono assunte da AVEPA sentita la competente Struttura regionale.

23. "Il territorio del comune di Badia Polesine è stato interamente classificato dal Decreto Legislativo n. 152/99 (che ha recepito la direttiva comunitaria 91/676/CEE e successivamente è stato sostituito ed abrogato dal D. Lgs. n. 152/06 e poi integrato dal D.M. 7 aprile 2006), come vulnerabile all'inquinamento da nitrati di origine agricola. Le disposizioni contenute nel Titolo V della DGR 2495/2006, (in seguito completata ed integrata dalla DGR 2439/2007 e varie altre sino alla DGR 1150/2011), regolamentano l'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici, delle acque reflue e dei concimi azotati e ammendanti organici di cui al D.Lgs. 217/2006, nelle zone designate vulnerabili e sono volte in particolare a: a proteggere e risanare le zone vulnerabili dall'inquinamento provocato da nitrati di origine agricola; b limitare l'applicazione al suolo dei fertilizzanti azotati sulla base dell'equilibrio tra il fabbisogno prevedibile di azoto delle colture e l'apporto alle colture di azoto proveniente dal suolo e dalla fertilizzazione, in coerenza anche con il CBPA di cui all'articolo 19 del decreto legislativo n. 152 del 1999; c promuovere strategie di gestione integrata degli effluenti zootecnici per il riequilibrio del rapporto agricoltura-ambiente, tra cui l'adozione di modalità di allevamento e di alimentazione degli animali finalizzate a contenere, già nella fase di produzione, le escrezioni di azoto. Il limite annuo massimo di azoto che è possibile applicare sui terreni agricoli del Comune è pari a 170 kg per ettaro. Con la DGR 7 agosto 2007, n. 2439, è stato completato il quadro disciplinare della Regione del Veneto per il pieno rispetto degli obblighi fissati dal DM 7 aprile 2006. I criteri applicativi, allegati alla DGR n. 2439/2007



	integrata da altre sino alla DGR 1150/2011, definiscono gli ulteriori impegni a cui sono tenuti gli agricoltori per il rispetto della Direttiva Nitrati tra cui l'obbligo della comunicazione da inoltrare alla Provincia e i parametri di dimensionamento delle strutture di stoccaggio. Per tutti gli approfondimenti del caso si rimanda al seguente link della Regione Veneto: http://piave.veneto.it/web/temi/direttiva-nitrati Per consentire una maggiore omogeneità operativa su tutto il territorio regionale, la Giunta regionale ha approvato un "Regolamento- tipo" (allegato B alla DGR n. 2439/2007) per la predisposizione dei regolamenti comunali per l'utilizzazione degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti da aziende agricole e zootecniche. Lo specifico Regolamento per i Comuni ricadenti in Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola (quale quello di Badia Polesine) viene recepito dalle presenti N.T.O..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona agricola - vedere le norme allegate.
Rapporto di copertura:	zona agricola - vedere le norme allegate.
Altezza massima ammessa:	zona agricola - vedere le norme allegate.
Volume massimo ammesso:	zona agricola - vedere le norme allegate.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	si rimanda al certificato di destinazione urbanistico allegato e allo stralcio delle norme tecniche nelle pagine della perizia.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: nient'altro da aggiungere.

Dati precedenti relativi ai corpi: B terreno agricolo



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A abitazione di tipo economico**

L'immobile si trova ubicato a Badia Polesine in zona periferica in via Arzarin di mezzo 1941 . Si trova a poca distanza da Autostrada A31 Badia Piovone Rocchette e a poca distanza dall'argine destro del fiume Adige . Sulla zona è caratterizzata Da piccoli appezzamenti agricoli prevalentemente orticoli Con Notevole frammentazione Fondiaria .

Oggetto di stima è una modesta abitazione in pessimo stato compresa in caseggiato in linea.

L'area cortiliva è di forma all'incirca rettangolare , stretta e lunga ,della larghezza dell'abitazione, la delimitazione ai lati Est, Nord e Ovest è data da rete metallica. Il lato Sud non è recintato.

l'abitazione è composta da due vani e un wc al piano terra e due vani al piano primo.

La struttura è in muratura , pareti intonacate , infissi esterni in legno con tapparelle in PVC e con doppio serramento in alluminio anodizzato.

I solai sono in latero-cemento il manto di copertura è in tegole.

Ogni parte dell'abitazione e delle finiture è in pessimo stato, tutti gli impianti sono fatiscenti e inutilizzabili.

Staccato a Nord si trova un piccolo cortile recintato con rete metallica sul quale è stato installato un box metallico utilizzato a cantina.

Al limite del cortile a Sud si trova un annesso rustico, anche questo in condizioni scarse, con struttura prefabbricata in calcestruzzo vibrato e coperto in eternit, utilizzabile a ricovero auto.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile visitare completamente l'immobile dato che il piano terra e un vano del piano primo erano completamente ingombrati da rifiuti di plastica e bombole di gas.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **173,18**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: vecchia costruzione , precedente il 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979-80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1941 di Via Arzarin di Mezzo; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra h m. 2,25, piano Primo h=2.65 ca

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: pessimo, ogni parte dell'abitazione e delle finiture è in pessimo stato, tutti gli impianti sono fatiscenti e inutilizzabili.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **da verificare**

Note: coperto in latero-cemento con manto di copertura in tegole , grondaie in lamiera preverniciata.

Scale

tipologia: **interna** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **scarse**

Solai

tipologia: **in latero-cemento**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **pessime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Il pavimento dei vani del piano primo è in piastrelle di ceramica di scarso pregio.

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **pessime**
Note: è installato doppio serramento in alluminio anodizzato.

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **graniglia di marmo e cemento** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da riferire** conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
Note: non è stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	gli impianti dell'abitazione sono tutti fatiscenti, necessita il completo rifacimento.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
--	----



zione	
-------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

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: gli impianti dell'abitazione sono tutti fatiscenti, necessita il completo rifacimento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

all. C del DPR n. 138/1998 come segue: - Vani Principali e Accessori Diretti: 100% della superficie, calpestabile da muro a muro; - Muri Perimetrali e Divisori: 100% fino a 50 cm di spessore; muri in comune 50% fino a 25 cm.; - Balconi, Terrazze e Logge (Pertinenze scoperte/coperte): - Comunicanti: 30% (fino a 25 mq), 10% (eccedenza). - Non comunicanti: 15% (fino a 25 mq), 5% (eccedenza). Giardini, Parchi, Corti: 10% fino alla superficie dei vani principali, 2% per la quota eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori piano terra	superf. esterna lorda	45,62	1,00	45,62
Vani principali e accessori piano primo	superf. esterna lorda	37,73	1,00	37,73
cantina nord	superf. esterna lorda	11,57	0,25	2,89
garage	superf. esterna lorda	16,26	0,50	8,13
area cortiliva abitazione	superf. esterna lorda	62,00	0,10	6,20
		173,18		100,57

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione di cui al punto **B terreno agricolo**

Terreno agricolo



Il terreno agricolo è costituito da due appezzamenti staccati tra loro Il primo di modeste dimensioni (mn 237 del foglio 3) , accessibile da via Arzarin di Mezzo e il secondo da una capezzagna situata in prossimità del confine est e nord del mappale 202 del foglio 3.

Sul posto sono evidenti i segni dell'accesso con mezzi agricoli .

Il terreno è di buona fertilità , con discreta componente limosa ed è adatto a colture orticole.

I mappali 139 e 42 sono relitti di terreno del tutto inutilizzabili e inaccessibili , situati oltre il fossato irriguo a nord del mappale 140 fg 3.

Il terreno è occupato senza titolo da proprietari di terreno confinanti.

Il mappale 237 fg 3 è occupato dal [REDACTED],
[REDACTED];

l'appezzamento di maggiori dimensioni è occupato prevalentemente dal [REDACTED]
[REDACTED] e per una piccola
parte del lato Ovest dal [REDACTED],
[REDACTED]

Le aree del mappali 139 e 42 sono incolte e abbandonate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.514,00**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Arzarin di Mezzo;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: pessimo, ogni parte dell'abitazione e delle finiture è in pessimo stato, tutti gli impianti sono fatiscenti e inutilizzabili.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per il calcolo della consistenza è stato fatto riferimento alla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie catastale m 237 fg 3	sup reale lorda	407,00	1,00	407,00
superficie catastale m 140, fg 3	sup reale lorda	2.894,00	1,00	2.894,00
superficie catastale m 139, fg 3	sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
superficie catastale m 42, fg 3	sup reale lorda	207,00	1,00	207,00
		3.514,00		3.514,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Corpo A - Abitazione di tipo economico

La stima è stata effettuata su base sintetica monoparametrica con riferimento ai valori medi di immobili distribuzione e taglio simile.

Per abitazioni in pessimo stato come quella in oggetto le compravendite avvenute nella zona sono poche e di scarsa rilevanza.

Alcuni immobili assimilabili sono in vendita all'asta a prezzi molto bassi.

Del resto le caratteristiche dell'abitazione, delle finiture e in generale sono scarse, gli impianti fatiscenti, tutti da rifare, i soffitti dei vani del piano terra sono bassi, la cantina situata a nord è priva di valore, il garage appena utilizzabile, insomma un quadro generale di scarso pregio pena-



lizzato anche dal fatto che l'abitazione è libera su soli due lati , di cui sul lato Ovest di trova una porzione di fabbricato in condizioni ancora peggiori.

PARAMETRO TECNICO:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato al all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

PARAMETRO ECONOMICO

Date le premesse, si è assunto a parametro economico il valore medio di 200 €/mq.

Per la cantina a nord il valore è nullo, il garage è stato valutato in relazione allo stesso parametro in ragione della superficie convenzionale , come dettagliato nei paragrafi seguenti.

Data situazione ho ritenuto opportuno di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, lo stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali" perché, dati i bassi prezzi di vendita le caratteristiche impiantistiche e delle dotazioni di servizi non sono paragonabili con quelli di abitazioni in situazioni normali.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri di cui riporto in allegato i riferimenti.

Corpo B terreno Agricolo

Il terreno agricolo è costituito da due appezzamenti staccati tra loro Il primo di modeste dimensioni (mn 237 del foglio 3) , accessibile da via Arzarin di Mezzo e il secondo da una capezzagna situata in prossimità del confine Est e Nord del mappale 202 del foglio 3.

Considerate le modeste superfici dei due appezzamenti i valori medi unitari sono bassi , date de difficoltà di lavorazione con macchine operatrici agricole.

Il parametro tecnico è dato dalla superficie catastale;

Il parametro economico assunto è pari a 3,5 €/mq.

Si tratta di valore contenuto per terreni con vocazione orticola ma nello specifico giustificato dalle ridotte dimensioni degli appezzamenti che rendono difficili le lavorazioni con le attuali macchine operatrici agricole.

I mappali 139 e 42 del foglio 3 sono situati a Nord di un fossato irriguo, sono relitti di terreno quasi inaccessibili e pertanto di valore simbolico di 1 €/mq.

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 Badia Polesine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona , borsino immobiliare, analisi delle compravendite avvenute nella zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni in pessimo stato come quella in oggetto le compravendite avvenute nella zona sono poche e di scarsa rilevanza. Alcuni immobili assimilabili sono in vendita all'asta a prezzi molto bassi.

Del resto le caratteristiche dell'abitazione, delle finiture e in generale sono scarse, gli impianti fatiscenti, tutti da rifare, i soffitti dei vani del piano terra sono bassi, la cantina situata a nord è priva di valore, il garage appena utilizzabile, insomma un quadro generale di scarso pregio penalizzato anche dal fatto che l'abitazione è libera su soli due lati , di cui sul lato Ovest di trova una porzione di fabbricato in condizioni ancora peggiori.

Date le premesse, si è assunto a parametro economico il valore medio di 200 €/mq.;

Per quanto riguarda il terreno agricolo , date le ridotte dimensioni degli appezzamenti è stato preso a parametro economico il valore medio di 3,5 Euro/mq.

Altre fonti di informazione: contatti con operatori immobiliari della zona..

8.3 Valutazione corpi:

A abitazione di tipo economico. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.536,00.

Corpo A - Abitazione di tipo economico

La stima è stata effettuata su base sintetica monoparametrica con riferimento ai valori medi di immobili distribuzione e taglio simile.

Per abitazioni in pessimo stato come quella in oggetto le compravendite avvenute nella zona sono poche e di scarsa rilevanza.

Alcuni immobili assimilabili sono in vendita all'asta a prezzi molto bassi.

Del resto le caratteristiche dell'abitazione, delle finiture e in generale sono scarse, gli impianti fatiscenti, tutti da rifare, i soffitti dei vani del piano terra sono bassi, la cantina situata a nord è priva di valore, il garage appena utilizzabile, insomma un quadro generale di scarso pregio penalizzato anche dal fatto che l'abitazione è libera su soli due lati , di cui sul lato Ovest di trova una porzione di fabbricato in condizioni ancora peggiori.

PARAMETRO TECNICO:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato al all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporta:

Somma della superficie dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del



10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

PARAMETRO ECONOMICO

Date le premesse, si è assunto a parametro economico il valore medio di 200 €/mq.

Per la cantina a nord il valore è nullo, il garage è stato valutato in relazione allo stesso parametro in ragione della superficie convenzionale, come dettagliato nei paragrafi seguenti.

Data situazione ho ritenuto opportuno di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, lo stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali" perché, dati i bassi prezzi di vendita le caratteristiche impiantistiche e delle dotazioni di servizi non sono paragonabili con quelli di abitazioni in situazioni normali.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri di cui riporto in allegato i riferimenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori piano terra	45,62	€ 200,00	€ 9.124,00
Vani principali e accessori piano primo	37,73	€ 200,00	€ 7.546,00
cantina nord	2,89	€ 0,00	€ 0,00
garage	8,13	€ 200,00	€ 1.626,00
area cortiliva abitazione	6,20	€ 200,00	€ 1.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.536,00
Valore Finale			€ 19.536,00
Valore corpo			€ 19.536,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.536,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.536,00

B terreno agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.766,50.

Il terreno agricolo è costituito da due appezzamenti staccati tra loro Il primo di modeste dimensioni (mn 237 del foglio 3), accessibile da via Arzarin di Mezzo e il secondo da una capezzagna situata in prossimità del confine Est e Nord del mappale 202 del foglio 3.

Considerate le modeste superfici dei due appezzamenti i valori medi unitari sono bassi, date le difficoltà di lavorazione con macchine operatrici agricole.

Il parametro tecnico è dato dalla superficie catastale;

Il parametro economico assunto è pari a 3,5 €/mq.

Si tratta di valore contenuto per terreni con vocazione orticola ma nello specifico giustificato dalle ridotte dimensioni degli appezzamenti che rendono difficili le lavorazioni con le attuali macchine operatrici agricole.

I mappali 139 e 42 del foglio 3 sono situati a Nord di un fossato irriguo, sono relitti di terreno quasi inaccessibili e pertanto di valore simbolico di 1 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie catastale m 237 fg 3	407,00	€ 3,50	€ 1.424,50
superficie catastale m 140, fg 3	2.894,00	€ 3,50	€ 10.129,00



superficie catastale m 139, fg 3	6,00	€ 1,00	€ 6,00
superficie catastale m 139, fg 3	207,00	€ 1,00	€ 207,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.766,50
Valore Finale			€ 11.766,50
Valore corpo			€ 11.766,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.766,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.766,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A abitazione di tipo economico	Abitazione di tipo civile [A2]	100,57	€ 19.536,00	€ 19.536,00
B terreno agricolo	Abitazione di tipo civile [A2]	3.514,00	€ 11.766,50	€ 11.766,50

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%)	€ 4.695,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sebbene il corpo A Abitazione economica e il corpo B terreno agricolo siano separati e non comunicanti, data la modestia dei valori immobiliari del caso specifico ritengo la suddivisione in lotti non conveniente per la procedura esecutiva immobiliare.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.807,12
---	-------------

In cifra tonda**€ 26.000,00****8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro.

Allegati

- Estratto di mappa catastale;
- visure catastali, planimetrie catasto fabbricati e elaborato planimetrico;
- elenco formalità aggiornamento conservatoria RR.II. iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli;
- estratto del piano urbanistico del Comune di Badia Polesine;
- certificato di destinazione urbanistica;
- documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria quotata dell'immobile e tabella delle superfici dell'abitazione;
- planimetria dello stato d'occupazione senza titolo dei terreni agricoli;
- titolo di provenienza;
- documentazione fotografica.



Data generazione:
17-07-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello



Geom. Paolo Tumminello

STUDIO CONSULENZE E PROGETTI

45034 - Canaro (RO) - Piazza XX Settembre, 160 – tel. e fax 0425 440086, cellulare 333 / 5975139

Posta internet: paolotummi@gmail.com Pec: paolo.tumminello@geopec.it

C.F. TMM PLA 58B28 H620A Partita I.V.A.00701850299

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITACA SPV nei confronti di** [REDACTED]

N° Gen. Rep. **4/2026**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Elenco degli allegati

- Estratto di mappa catastale;
- visure catastali, planimetrie catasto fabbricati e elaborato planimetrico;
- elenco formalità aggiornamento conservatoria RR.II. iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli;
- estratto del piano urbanistico del Comune di Badia Polesine;
- certificato di destinazione urbanistica;
- documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria quotata dell'immobile e tabella delle superfici dell'abitazione;
- planimetria dello stato d'occupazione senza titolo dei terreni agricoli;
- titolo di provenienza;
- documentazione fotografica.

