
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV SRL**

contro:



N° Gen. Rep. **142/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/09/2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANDREA PAOLONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Porzione di
fabbricato al grezzo con area
di pertinenza e sedime

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 San Francesco 27 - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato al grezzo con area di pertinenza e sedime

Corpo: A - Porzione di fabbricato

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

1 [REDACTED] Proprieta'
1/2 in regime di [REDACTED] 2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]
[REDACTED], foglio LE 9, particella 228, subalterno 10, indirizzo VIA SAN FRANCESCO
n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/4

foglio LE 9, particella 228, subalterno 11, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T,
comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/4

Corpo: B - ampliamento e pertinenze

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A)foglio 9,
particella 228, qualità ente urbano, superficie catastale 171 mq, reddito dominicale: € 0,00,
reddito agrario: € 0,00,

sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A)foglio 9, particella 828, qualità ente urbano,
superficie catastale 20 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00,

Partita 2 - accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani, sezione censuaria
LENDINARA (Codice:E522A)foglio 9, particella 829, qualità area, superficie catastale 189 mq

sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A)foglio 9, particella 830, qualità area, superficie
catastale 28 mq

sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A)foglio 9, particella 831, qualità area, superficie
catastale 15 mq

sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A)foglio 9, particella 832, qualità area, superficie
catastale 17 mq

sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A)foglio 9, particella 840, qualità area, superficie
catastale 35 mq

1 [REDACTED] Proprieta'
1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]
[REDACTED] 2 [REDACTED]
Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]
[REDACTED] 3 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime
di [REDACTED]; 4 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto
legale in regime di [REDACTED], foglio LE 9, particella
828, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522),



categoria F/4

foglio LE 9, particella 829, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/1, consistenza 189 m²

foglio LE 9, particella 830, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/1, consistenza 28 m²

foglio LE 9, particella 831, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/1, consistenza 15 m²

foglio LE 9, particella 832, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/1, consistenza 17 m²

foglio LE 9, particella 840, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/1, consistenza 35 m²

2. Stato di possesso

Bene: Via San Francesco 27 - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato al grezzo con area di pertinenza e sedime

Corpo: A - Porzione di fabbricato

Possesso: Libero

Corpo: B - ampliamento e pertinenze

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Francesco 27 - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato al grezzo con area di pertinenza e sedime

Corpo: A - Porzione di fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - ampliamento e pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Francesco 27 - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato al grezzo con area di pertinenza e sedime

Corpo: A - Porzione di fabbricato

Creditori Iscritti: [REDACTED], Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a. con sede in Padova codice fiscale 02089931204, CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA, PENELOPE SPV SRL

Corpo: B - ampliamento e pertinenze

Creditori Iscritti: [REDACTED], Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a. con sede in Padova codice fiscale 02089931204, CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA, PENELOPE SPV SRL

5.

Comproprietari

Beni: Via San Francesco 27 - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato al grezzo con area di pertinenza e sedime

Corpo: A - Porzione di fabbricato

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - ampliamento e pertinenze

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Francesco 27 - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato al grezzo con area di pertinenza e sedime

Corpo: A - Porzione di fabbricato

Misure Penali: NO

Corpo: B - ampliamento e pertinenze

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: Via San Francesco 27 - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato al grezzo con area di pertinenza e sedime

Corpo: A - Porzione di fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - ampliamento e pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Francesco 27 - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato al grezzo con area di pertinenza e sedime

Valore complessivo intero: 60.857,25

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 staggiati 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 fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale 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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie



per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (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 **Lendinara (RO)**
Località/Frazione
Via San Francesco 27

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato al grezzo con area di pertinenza e sedime

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

Si è provveduto alla verifica della documentazione agli atti e non sono emersi elementi nuovi.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Si è provveduto alla verifica della documentazione agli atti e non sono emersi elementi nuovi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Porzione di fabbricato.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Note: Porzione di fabbricato in corso di costruzione

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Le porzioni immobiliari pignorate riguardano parte di fabbricato residenziale da tre appartamenti che a seguito di lavori di ristrutturazione pesante che hanno profondamente modificato le unità immobiliari che lo compongono. Le quote immobiliari di ciascuno dei comproprietari sono sono provvisorie da definire con atto legale successivamente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] (1)

Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED] 2 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED], foglio LE 9, particella 228, subalterno 10, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/4

Derivante da: VARIAZIONE del 16/06/2026 Pratica n. RO0039007 in atti dal 17/06/2026 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 39007.1/2026).

Note: la situazione catastale è stata aggiornata in relazione allo stato di fatto e a quanto risulta dalle pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED] 2 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED]



[REDACTED], foglio LE 9, particella 228, subalterno 11, indirizzo VIA SAN

FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/4

Derivante da: VARIAZIONE del 16/06/2026 Pratica n. RO0039007 in atti dal 17/06/2026 FRAZ.

E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 39007.1/2026).

Note: la situazione catastale è stata aggiornata in relazione allo stato di fatto e a quanto risulta dalle pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito dei lavori di ristrutturazione complessiva dell'intero fabbricato ancora non terminati la distribuzione e consistenza delle unità immobiliari che lo compongono è stata profondamente modificata. Ho provveduto all'aggiornamento catastale complessivo. come segue: - aggiornamento catasto terreni tipo mappale protocollo 2026/2089 in atti dal 23/01/2025; - soppressione BCNC mn 228 sub 6: Pratica numero: RO0038960 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione aree urbane mn 829, 830, 831, 832, 840: Pratica numero: RO0039003 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione u.i. in cat F/4 Pratica numero: RO0039004 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione u.i. in cat F/4 Pratica numero: Pratica numero: RO0039007 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione di u.i. in cat F/4: Pratica numero: RO0039008 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione di area urbana cat F/1: Pratica numero: RO0039009 in atti dal 17/06/2026. Si vedano le pratiche approvate dal catasto allegate in copia.

Note generali: L'aggiornamento catastale eseguito si compone di quattro parti: - la prima relativa all'aggiornamento al catasto terreni mediante tipo mappale relativo alla demolizione del box precedentemente censito al mn 838, 339, 837 graffiati con tipo mappale. Il mappale 839 è stato soppresso e costituito l'ente urbano mn 988 fg 9 ; - la seconda finalizzata al censimento di area urbana con relativa intestazione e superficie dell'area urbana mn 837, 838, 988 graffiati, fg 9; - la terza alla costituzione di unità di categoria F/4 - unità in corso di definizione sulle singole porzioni del fabbricato facente capo ai

[REDACTED] da un lato e dei [REDACTED] dall'altro. Si è provveduto all'aggiornamento catastale anche delle porzioni di questi untimi proprietari non eseguiti dato che con i lavori di ristrutturazione ancora in corso le unità progettate interessano tutti i comproprietari e lo stralcio in natura delle loro porzioni è complesso e necessita tra l'altro di ulteriori progettazioni architettoniche ; - la quarta ed ultima relativa al censimento delle aree urbane in categoria F/1 con la relativa intestazione e la superficie di tutte le aree scoperte di proprietà in quota indivisa dei

[REDACTED] -- -- -- Tanto perché il fabbricato in oggetto con l'area sottostante e circostante è stato oggetto di lavori di ristrutturazione pesante consistenti nella demolizione quasi totale del fabbricato e dalla ricomposizione con assetto e distribuzione con previsione ancora di tre unità abitative , però con distribuzione incoerente con l'assetto dell'attuale proprietà. Inoltre le aree scoperte sono di proprietà sia dei [REDACTED] (esecutati) e dei [REDACTED] (non eseguiti).

Identificativo corpo: B - ampliamento e pertinenze.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Note: Ampliamento di fabbricato corso di costruzione, aree di pertinenza e sedime

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Le porzioni immobiliari pignorate riguardano parte di fabbricato residenziale da tre appartamenti che a seguito di lavori di ristrutturazione pesante che hanno profondamente modificato le unità immobiliari che lo compongono. Le quote immobiliari di ciascuno dei comproprietari sono sono provvisorie da definire con atto legale successivamente.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A), foglio 9, particella 228, qualità ente urbano, superficie catastale 171 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.1/2010); VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/05/2003 Pratica n. 60314 in atti dal 28/05/2003 (n. 4417.1/2003); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/1988 in atti dal 22/01/1990 (n. 210688); - FRAZIONAMENTO del 22/05/1976 in atti dal 27/04/1981 (n. 34081); - Impianto meccanografico del 17/09/1976

Note: l'area appartiene in quota indivisa a ciascuno dei quattro comproprietari. Tanto è indicato nell'atto di provenienza - compravendita notaio Dr. Simonetta Doro di Lendinara del 24/05/2004 Rep. 34758, Racc. 9324, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Rovigo il 04/06/2004 n. Gen. 6033, n. Part. 3693.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A), foglio 9, particella 828, qualità ente urbano, superficie catastale 20 mq, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.1/2010); - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/05/2003 Pratica n. 60314 in atti dal 28/05/2003 (n. 4417.1/2003); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/1988 in atti dal 22/01/1990 (n. 210688); - FRAZIONAMENTO del 22/05/1976 in atti dal 27/04/1981 (n. 34081); - Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Note: l'area proviene dal frazionamento del mappale 228 e pertanto appartiene in quota indivisa a ciascuno dei quattro comproprietari. Il mappale 828 è il sedime dell'ampliamento del fabbricato previsto dal progetto di ristrutturazione generale , è comunicante al piano terra con le proprietà degli esecutati [REDACTED] e al primo piano con quella dei non esecutati [REDACTED]. La provenienza è sempre quella del più volte citato atto di Compravendita Notaio Dori di Lendinara del 24/05/2004 Rep. 34758, Racc. 9324, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Rovigo il 04/06/2004 n. Gen. 6033, n. Part. 3693.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Partita 2 - accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani , sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A), foglio 9, particella 829, qualità area, superficie catastale 189 mq

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/10/2019 Pratica n. RO0059190 in atti dal 22/10/2019 (n. 1129.1/2019); - Tipo Mappale del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.2/2010); - FRAZIONAMENTO del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.1/2010); - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/05/2003 Pratica n. 60314 in atti dal 28/05/2003 (n. 4417.1/2003); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/1988 in atti dal 22/01/1990 (n. 210688); FRAZIONAMENTO del 22/05/1976 in atti dal 27/04/1981 (n. 34081); Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Note: l'area proviene dal frazionamento del mappale 228 e pertanto appartiene in quota



indivisa a ciascuno dei quattro comproprietari. [REDACTED] (esecutati), [REDACTED] (non eseguiti). La provenienza è sempre quella del più volte citato atto di Compravendita Notaio Doro di Lendinara del 24/05/2004 Rep. 34758, Racc. 9324, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Rovigo il 04/06/2004 n. Gen. 6033, n. Part. 3693.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Partita 2 - accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani , sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A), foglio 9, particella 830, qualità area, superficie catastale 28 mq

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/10/2019 Pratica n. RO0059190 in atti dal 22/10/2019 (n. 1129.1/2019); - FRAZIONAMENTO del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.1/2010); - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/05/2003 Pratica n. 60314 in atti dal 28/05/2003 (n. 4417.1/2003); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/1988 in atti dal 22/01/1990 (n. 210688); FRAZIONAMENTO del 22/05/1976 in atti dal 27/04/1981 (n. 34081); - Impianto meccanografico del 17/09/1976. -

Note: l'area proviene dal frazionamento del mappale 228 e pertanto appartiene in quota indivisa a ciascuno dei quattro comproprietari. [REDACTED] (esecutati), [REDACTED] (non eseguiti). La provenienza è sempre quella del più volte citato atto di Compravendita Notaio Doro di Lendinara del 24/05/2004 Rep. 34758, Racc. 9324, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Rovigo il 04/06/2004 n. Gen. 6033, n. Part. 3693.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Partita 2 - accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani , sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A), foglio 9, particella 831, qualità area, superficie catastale 15 mq

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/10/2019 Pratica n. RO0059190 in atti dal 22/10/2019 (n. 1129.1/2019); - Tipo Mappale del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.2/2010); - FRAZIONAMENTO del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.1/2010); - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/05/2003 Pratica n. 60314 in atti dal 28/05/2003 (n. 4417.1/2003); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/1988 in atti dal 22/01/1990 (n. 210688); - FRAZIONAMENTO del 22/05/1976 in atti dal 27/04/1981 (n. 34081); - Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Note: l'area proviene dal frazionamento del mappale 228 e pertanto appartiene in quota indivisa a ciascuno dei quattro comproprietari. [REDACTED] (esecutati), [REDACTED] (non eseguiti). La provenienza è sempre quella del più volte citato atto di Compravendita Notaio Doro di Lendinara del 24/05/2004 Rep. 34758, Racc. 9324, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Rovigo il 04/06/2004 n. Gen. 6033, n. Part. 3693.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Partita 2 - accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani , sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A), foglio 9, particella 832, qualità area, superficie catastale 17 mq

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/10/2019 Pratica n. RO0059190 in atti dal 22/10/2019 (n. 1129.1/2019); - Tipo Mappale del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.2/2010); - FRAZIONAMENTO del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.1/2010); - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/05/2003 Pratica n. 60314 in atti dal 28/05/2003 (n. 4417.1/2003); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/06/1988 in atti dal 22/01/1990 (n. 210688); - FRAZIONAMENTO del 22/05/1976 in atti dal 27/04/1981 (n. 34081);



- Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Note: l'area proviene dal frazionamento del mappale 228 e pertanto appartiene in quota indivisa a ciascuno dei quattro comproprietari. [REDACTED] (esecutati), [REDACTED] (non eseguiti). La provenienza è sempre quella del più volte citato atto di Compravendita Notaio Doro di Lendinara del 24/05/2004 Rep. 34758, Racc. 9324, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Rovigo il 04/06/2004 n. Gen. 6033, n. Part. 3693.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Partita 2 - accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani, sezione censuaria LENDINARA (Codice:E522A), foglio 9, particella 840, qualità area, superficie catastale 35 mq

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/10/2019 Pratica n. RO0059190 in atti dal 22/10/2019 (n. 1129.1/2019); - Tipo Mappale del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.1/2010); - FRAZIONAMENTO del 13/05/2010 Pratica n. RO0054190 in atti dal 13/05/2010 presentato il 10/05/2010 (n. 54190.1/2010).

Note: l'area proviene dal frazionamento del mappale 228 e pertanto appartiene in quota indivisa a ciascuno dei quattro comproprietari. [REDACTED] (esecutati), [REDACTED] (non eseguiti). La provenienza è sempre quella del più volte citato atto di Compravendita Notaio Doro di Lendinara del 24/05/2004 Rep. 34758, Racc. 9324, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Rovigo il 04/06/2004 n. Gen. 6033, n. Part. 3693.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]
Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]
[REDACTED]; 2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]; 3 [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED] 4 [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED], foglio LE 9, particella 828, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/4

Derivante da: (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n. RO0039004 in atti dal 17/06/2026 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (n. 39004.1/2026)

Note: la situazione catastale è stata aggiornata in relazione allo stato di fatto e a quanto risulta dalle pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]
Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]
[REDACTED]; 2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]; 3 [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]; 4 [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED], foglio LE 9, particella 829, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/1, consistenza 189 m²

Derivante da: - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n. RO0039003 in atti dal 17/06/2026 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026); - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n.



RO0039003 in atti dal 17/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
FFICIALE.2741022.16/06/2026 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026).

Note: la situazione catastale è stata aggiornata in relazione allo stato di fatto e a quanto risulta dalle pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]
Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]
[REDACTED]; 2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in
regime di [REDACTED]; 3 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto
legale in regime di [REDACTED]; 4 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da
definire con atto legale in regime di [REDACTED], foglio LE
9, particella 830, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA
(Codice E522), categoria F/1, consistenza 28 m²

Derivante da: - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n. RO0039003 in atti dal 17/06/2026
COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026); - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n.
RO0039003 in atti dal 17/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
FFICIALE.2741022.16/06/2026 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026).

Note: la situazione catastale è stata aggiornata in relazione allo stato di fatto e a quanto risulta dalle pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]
Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]
[REDACTED]; 2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in
regime di [REDACTED]; 3 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto
legale in regime di [REDACTED]; 4 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da
definire con atto legale in regime di [REDACTED], foglio LE
9, particella 831, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA
(Codice E522), categoria F/1, consistenza 15 m²

Derivante da: - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n. RO0039003 in atti dal 17/06/2026
COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026); - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n.
RO0039003 in atti dal 17/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
FFICIALE.2741022.16/06/2026 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026).

Note: la situazione catastale è stata aggiornata in relazione allo stato di fatto e a quanto risulta dalle pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]
Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]
[REDACTED]; 2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in
regime di [REDACTED]; 3 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da definire con atto
legale in regime di [REDACTED]; 4 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/4 quote provvisorie da
definire con atto legale in regime di [REDACTED], foglio LE
9, particella 832, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA



(Codice E522), categoria F/1, consistenza 17 m²

Derivante da: - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n. RO0039003 in atti dal 17/06/2026 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026); - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n. RO0039003 in atti dal 17/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO EFFICIALE.2741022.16/06/2026 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026).

Note: la situazione catastale è stata aggiornata in relazione allo stato di fatto e a quanto risulta dalle pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]

[REDACTED]; 2 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]; 3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED]; 4 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' 1/4 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di [REDACTED], foglio LE 9, particella 840, indirizzo VIA SAN FRANCESCO n. 27 Piano T, piano T, comune LENDINARA (Codice E522), categoria F/1, consistenza 35 m²

Derivante da: - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n. RO0039003 in atti dal 17/06/2026 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026); - (ALTRE) del 16/06/2026 Pratica n. RO0039003 in atti dal 17/06/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO EFFICIALE.2741022.16/06/2026 COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 39003.1/2026).

Confini: Confini generali del lotto: Nord mn 116, Est mn 116 e 769; Sud mn 39; Ovest mn 758 e 36, tutti del foglio 9.

Note: la situazione catastale è stata aggiornata in relazione allo stato di fatto e a quanto risulta dalle pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito dei lavori di ristrutturazione complessiva dell'intero fabbricato ancora non terminati la distribuzione e consistenza delle unità immobiliari che lo compongono è stata profondamente modificata. Ho provveduto all'aggiornamento catastale complessivo. come segue: - aggiornamento catasto terreni tipo mappale protocollo 2026/2089 in atti dal 23/01/2025; - soppressione BCNC mn 228 sub 6: Pratica numero: RO0038960 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione aree urbane mn 829, 830, 831, 832, 840: Pratica numero: RO0039003 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione u.i. in cat F/4 Pratica numero: RO0039004 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione u.i. in cat F/4 Pratica numero: Pratica numero: RO0039007 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione di u.i. in cat F/4: Pratica numero: RO0039008 in atti dal 17/06/2026; - dichiarazione di area urbana cat F/1: Pratica numero: RO0039009 in atti dal 17/06/2026. Si vedano le pratiche approvate dal catasto allegate in copia.

Note generali: L'aggiornamento catastale eseguito si compone di quattro parti: - la prima relativa all'aggiornamento al catasto terreni mediante tipo mappale relativo alla demolizione del box precedentemente censito al mn 838, 339, 837 graffiati con tipo mappale. Il mappale 839 è stato soppresso e costituito l'ente urbano mn 988 fg 9; - la seconda finalizzata al censimento di area urbana con relativa intestazione e superficie dell'area urbana mn 837, 838, 988 graffiati, fg 9; - la terza alla costituzione di unità di categoria F/4 - unità in corso di definizione sulle singole porzioni del fabbricato facente capo ai [REDACTED] da un lato e dei [REDACTED] dall'altro. Si è provveduto all'aggiornamento catastale anche delle porzioni di questi untimi proprietari non eseguiti dato che con i lavori di ristrutturazione ancora in corso le unità progettate interessano tutti i comproprietari e lo stralcio in natura delle loro porzioni è complesso e necessita tra l'altro di ulteriori progettazioni architettoniche; - la quarta ed ultima relativa al censimento delle aree urbane in categoria F/1 con la relativa intestazione e la superficie di tutte le aree scoperte di



proprietà in quota indivisa dei [REDACTED]
 [REDACTED] -- -- -- Tanto perché il fabbricato in oggetto con l'area sottostante e
 circostante è stato oggetto di lavori di ristrutturazione pesante consistenti nella demolizione
 quasi totale del fabbricato e dalla ricomposizione con assetto e distribuzione con previsione
 ancora di tre unità abitative, però con distribuzione incoerente con l'assetto dell'attuale
 proprietà. Inoltre le aree scoperte sono di proprietà sia dei [REDACTED]
 [REDACTED] (esecutati) e dei [REDACTED] (non eseguiti).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona semicentrale a circa m. 700 dal centro cittadino, in prossimità della strada Regionale SR88 di un centro commerciale. l'accesso all'immobile avviene attraverso passaggio promiscuo sul retro dell'edificio insistente sul mn 116 fg 9. I servizi della zona sono buoni.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: centro cittadino a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: reti di connettività avanzate e aziende specializzate in impianti fotovoltaici e soluzioni innovative.

Servizi offerti dalla zona: scuole per l'infanzia, primaria e secondaria di pr (ottimo), negozi e centri commerciali (ottimo), banche (buono), uffici pubblici (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Badia Polesine, Lusia, Fratta Polesine.

Attrazioni paesaggistiche: Lungo Adigetto; Ciclabile Adige-Po.

Attrazioni storiche: Giardino Storico di Cà Dolfin-Marchiori, il Santuario Madonna del Pilastrello, Torre Campanaria di Santa Sofia. il centro storico con Piazza Risorgimento, il Palazzo Pretorio e la Torre dell'Orologi.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1.1 km, uscita SS 434 8.8 km, collegamento SR 88 0.1 km, centro Lendinara 0.8 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO), Via San Francesco 27
Libero

Note: Nulla da segnalare in aggiunta.

Identificativo corpo: B - ampliamento e pertinenze

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO), Via San Francesco 27
Libero

Note: Nulla da segnalare in aggiunta.

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 amministrativa / riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 3000,00; Importo capitale: € 2.638,74 ; A rogito di Tribunale Rovigo in data 11/01/2018 ai nn. 1199/2017; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/01/2018 ai nn. 763/106 ; Note: iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 763 registro particolare n. 106 del 26/1/2018 di euro 3.000,00 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù repertorio n. 1199/2017. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Lendinara alla Via San Francesco distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana LE foglio 9 particella 228 sub. 5 natura A3 di 2,5 vani e particella 228 sub. 7 natura A2 di 4 vani

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a. con sede in Padova codice fiscale 02089931204 contro [REDACTED]; Derivante da: iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 4377 registro particolare n. 554 del 28/5/2024 di euro 300.000,00; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di DR Simonetta Doro, notaio in Lendinara in data 24/05/2004 ai nn. 34760; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/05/2024 ai nn. 4377/554 ; Note: contro [REDACTED] e, quali terzi datori di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4 vani Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Piano T Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 837 Subalterno - Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 838 Subalterno - Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 839 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Piano T Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Unità negoziale n. 3 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura EU - ENTE



URBANO Consistenza 90 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Domicilio ipotecario eletto - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di - Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Soggetto n. 4 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA contro , ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Dr. Simonetta Doro, notaio il Lendinara in data 24/05/2024 ai nn. 34759; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 02/01/2025 ai nn. 10/3 ; Note: NOTA DEL CTU: Gli immobili colpiti dall'ipoteca non fanno parte di quelli pignorati, in particolar modo per l'unità abitativa distinta al catasto fabbricati al foglio 8, mappali 228 sub. 4 di proprietà dei . Tuttavia a seguito dei lavori di ristrutturazione del fabbricato lo stato attuale di fatto è profondamente diverso rispetto a quello descritto dalle schede catastali delle unità immobiliare dell'immobile . In ciascuna delle delle unità abitative dell'attuale stato di fatto sono interessate sia le proprietà dei (non eseguiti) sia quelle dei (eseguiti). Inoltre , l'immobile non è comodamente divisibile e nemmeno a mio avviso lo stralcio in natura di una parte dell'immobile è una utile soluzione perché rimarrebbero in seguito interferenze tra diverse proprietà che limiterebbero fortemente le possibilità di vendita delle porzioni eventualmente stralciate , andando inevitabilmente a penalizzare la vendita e a creare future interferenze che renderebbero ancora più complicato il completamento dei lavori di ristrutturazione. Inoltre, a maggior ragione , fatta eccezione dei mappali 837, 838 e 988, fg 9 , tutte le rimanenti aree scoperte e di sedime sono di proprietà in quota indivisa dei

----- Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Piano T-1 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI



Foglio 9 Particella 741 Subalterno - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza 1 are 19 centiare Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 228 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 4 are 18 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 60 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Domicilio ipotecario eletto - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di - Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

----- A seguito dell'annotazione di restrizione dei beni mediante l'atto notarile DR. Luca Arnone, notaio in Lendinara rep. 2740/2349, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Rovigo il 08/04/2011 Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 758 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 95 centiare Capitale - Ipoteca - Sezione C - Soggetti A favore (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di - Per la quota di - Contro (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1 [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di - Soggetto n. 2 [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di - Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare LA "CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.", COME SOPRA RAPPRESENTATADICHIARADI ACCONSENTIRE COME DI FATTO ACCONSENTE ALLA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA SEGUENTE FORMALITA':- IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI ROVIGO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, IN DATA 4 GIUGNO 2004, AI N.N. 6038/1335, PER LA SOMMA DI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO)A FAVORE DI "CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A.", CON SEDE IN PADOVA, CODICE FISCALE 02089931204; CONTRO-[REDACTED]

[REDACTED], PER QUANTO LA PREDETTA FORMALITA' COLPISCA L'AREA CENSITA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LENDINARA, SEZIONE DI LENDINARA, CON I SEGUENTI DATI: FOL. 9, P.LLA 758, ENTE URBANO, ARE 00.95, ESTESA 95 (NOVANTACINQUE) METRI QUADRATI.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

- Ipoteca amministrativa / riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 3000,00; Importo capitale: € 2.638,74 ; A rogito di Tribunale Rovigo in data 11/01/2018 ai nn. 1199/2017; Iscritto/trascritto a Rovigo in



data 26/01/2018 ai nn. 763/106 ; Note: iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 763 registro particolare n. 106 del 26/1/2018 di euro 3.000,00 a favore [REDACTED] contro [REDACTED], in virtù repertorio n. 1199/2017. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Lendinara alla Via San Francesco distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana LE foglio 9 particella 228 sub. 5 natura A3 di 2,5 vani e particella 228 sub. 7 natura A2 di 4 vani

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a. con sede in Padova codice fiscale 02089931204 contro [REDACTED]; Derivante da: iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 4377 registro particolare n. 554 del 28/5/2024 di euro 300.000,00; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di DR Simonetta Doro, notaio in Lendinara in data 24/05/2004 ai nn. 34760; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/05/2024 ai nn. 4377/554 ; Note: contro [REDACTED] e, quali terzi datori di ipoteca [REDACTED]

. Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4 vani Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Piano T Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 837 Subalterno - Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 838 Subalterno - Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 839 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Piano T Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Unità negoziale n. 3 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 90 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Domicilio ipotecario eletto - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di - Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Soggetto n. 4 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/2 - Relativamente



all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Sezione D -
Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta
l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile
pubblicare) .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA contro , [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Dr. Simonetta Doro, notaio il Lendinara in data 24/05/2024 ai nn. 34759; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 02/01/2025 ai nn. 10/3 ; Note: NOTA DEL CTU: Gli immobili colpiti dall'ipoteca non fanno parte di quelli pignorati, in particolar modo per l'unità abitativa distinta al catasto fabbricati al foglio 8, mappali 228 sub. 4 di proprietà dei [REDACTED] Tuttavia a seguito dei lavori di ristrutturazione del fabbricato lo stato attuale di fatto è profondamente diverso rispetto a quello descritto dalle schede catastali delle unità immobiliare dell'immobile . In ciascuna delle delle unità abitative dell'attuale stato di fatto sono interessate sia le proprietà dei [REDACTED] (non esegutati) sia quelle dei [REDACTED] (esegutati). Inoltre , l'immobile non è comodamente divisibile e nemmeno a mio avviso lo stralcio in natura di una parte dell'immobile è una utile soluzione perché rimarrebbero in seguito interferenze tra diverse proprietà che limiterebbero fortemente le possibilità di vendita delle porzioni eventualmente stralciate , andando inevitabilmente a penalizzare la vendita e a creare future interferenze che renderebbero ancora più complicato il completamento dei lavori di ristrutturazione. Inoltre, a maggior ragione , fatta eccezione dei mappali 837, 838 e 988, fg 9 , tutte le rimanenti aree scoperte e di sedime sono di proprietà in quota indivisa dei [REDACTED].

----- Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana
LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza 7 vani Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Piano T-1 Unità negoziale
n. 2 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 741 Subalterno - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza 1 are 19
centiare Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto
TERRENI Foglio 9 Particella 228 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 4
are 18 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto
TERRENI Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza
60 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA
Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Domicilio ipotecario eletto - -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di -
Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Soggetto n. 2 In
qualità di CONTRO [REDACTED] - Relativamente
all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente
all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

----- A seguito dell'annotazione di
restrizione dei beni mediante l'atto notarile DR. Luca Arnone, notaio in Lendinara



rep. 2740/2349, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Rovigo il 08/04/2011 Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 758 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 95 centiare Capitale - Ipoteca - Sezione C - Soggetti A favore (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di - Per la quota di - Contro (come nella formalità originaria) Soggetto n. 1 [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di - Soggetto n. 2 [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di - Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare LA "CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.", COME SOPRA RAPPRESENTATADICHIARADI ACCONSENTIRE COME DI FATTO ACCONSENTE ALLA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA SEGUENTE FORMALITA':- IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI ROVIGO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, IN DATA 4 GIUGNO 2004, AI N.N. 6038/1335, PER LA SOMMA DI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO)A FAVORE DI "CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A.", CON SEDE IN PADOVA, CODICE FISCALE 02089931204; CONTRO- [REDACTED]

[REDACTED] PER QUANTO LA PREDETTA FORMALITA' COLPISCA L'AREA CENSITA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LENDINARA, SEZIONE DI LENDINARA, CON I SEGUENTI DATI: FOL. 9, P.LLA 758, ENTE URBANO, ARE 00.95, ESTESA 95 (NOVANTACINQUE) METRI QUADRATI.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Tribunale Rovigo in data 02/08/2019 ai nn. 1905 iscritto/trascritto a Rovigo in data 06/08/2019 ai nn. 6764/4625; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 840 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 832 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 17 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 829 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 89 centiare Immobile n. 4 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 831 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 15 centiare Immobile n. 5 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 228 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 71 centiare Immobile n. 6 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 758 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 95 centiare Immobile n. 7 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 828 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 20 centiare Immobile n. 8 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 830 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 28 centiare Immobile n. 9 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Immobile n.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 142 / 2025

10 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 837 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 10 centiare Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 838 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 17 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 839 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 33 centiare Immobile n. 4 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 837 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri Immobile n. 5 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 838 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Immobile n. 6 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 839 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale PENELOPE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 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 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 4 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

- Pignoramento a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale Rovigo in data 29/07/2025 ai nn. 2071 iscritto/trascritto a Rovigo in data 30/09/2025 ai nn. 8351/6125; contro [REDACTED]

[REDACTED] iPignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Lendinara, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana LE foglio 9 particella 228 sub. 5 natura A3 e particella 228 sub. 7 natura A2, di cui i [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno..

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

- Pignoramento a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Tribunale Rovigo in data 02/08/2019 ai nn. 1905 iscritto/trascritto a Rovigo in data 06/08/2019 ai nn. 6764/4625; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 840 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 832 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 17 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 829 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 89 centiare Immobile n. 4 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 831 Subalterno -



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 142 / 2025

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 15 centiare Immobile n. 5 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 228 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 1 are 71 centiare Immobile n. 6 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 758 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 95 centiare Immobile n. 7 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 828 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 20 centiare Immobile n. 8 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 830 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 28 centiare Immobile n. 9 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Immobile n. 10 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 837 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 10 centiare Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 838 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 17 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 839 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 33 centiare Immobile n. 4 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 837 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri Immobile n. 5 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 838 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Immobile n. 6 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 839 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale PENELOPE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

Relativamente

all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale

n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il

diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 4 In qualità di CONTRO [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il

diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

- Pignoramento a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Tribunale Rovigo in data 29/07/2025 ai nn. 2071 iscritto/trascritto a Rovigo in data 30/09/2025 ai nn. 8351/6125; contro [REDACTED]

[REDACTED] i Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Lendinara, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana LE foglio 9 particella 228 sub. 5 natura A3 e particella 228 sub. 7 natura A2, di cui i [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno..

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO), Via San Francesco 27

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.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il fabbricato è al grezzo, sono state previsti in fase di progetto i criteri di adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: il fabbricato è al grezzo e pertanto l'argomento non è pertinente.

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

Avvertenze ulteriori: si dovranno eseguire opere edili allo scopo di separare le porzioni immobiliari del piano terra da quelle del primo piano che appartengono a soggetti non eseguiti. In particolare si dovrà chiudere nel solaio intermedio il foro della scala interna nella porzione Sud e provvedere alla realizzazione di un'opportuna apertura tra le porzioni distinte al catasto fabbricati alla sez LE, foglio 9 mn 228 sub 10 e 228 sub 11. Così facendo potrà essere realizzata un'unica abitazione che interesserà la quasi totalità de piano terra. A tale proposito si veda l'allegato quadro sinottico dove sono indicati con colori diversi le porzioni di immobile riferibili ai proprietari.

Identificativo corpo: B - ampliamento e pertinenze

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO), Via San Francesco 27

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.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il fabbricato è al grezzo, sono state previsti in fase di progetto i criteri di adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: il fabbricato è al grezzo e pertanto l'argomento non è pertinente.

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

Avvertenze ulteriori: si dovranno eseguire opere edili allo scopo di separare le porzioni immobiliari del piano terra da quelle del primo piano che appartengono a soggetti non eseguiti. In particolare si dovrà chiudere il fori della scala interna nella porzione Sud e provvedere alla realizzazione di un'opportuna apertura tra le le porzioni distinte al catasto fabbricati alla sez LE, foglio 9 mn 228 sub 10 e 228 sub 11. Così facendo potrà essere realizzata un'unica abitazione che interesserà la quasi totalità de piano terra. A tale proposito si veda l'allegato quadro sinottico dove sono indicati con colori diversi le porzioni di immobile riferibili ai proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
[REDACTED] fino al 18/02/1998 2 [REDACTED]
[REDACTED] fino al 18/02/1998 **proprietario/i ante ventennio al 18/02/1998**
. In forza di PRECEDENTI PROPRIETARI.

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 5/10 fino al 07/07/2003 2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/10 fino al 07/07/2003 3 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/10
[REDACTED] fino al 07/07/2003 4 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/10 fino al 07/07/2003 5 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/10 fino al 24/05/2004 6 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta'
1/10 fino al 24/05/2004 **proprietario/i ante ventennio al 07/07/2003**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Badia Polesine, in data 15/06/1998, ai nn. 167/156; trascritto a Rovigo, in data 22/01/2001, ai nn. 1543/1116.
Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 35 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 725 centiare Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 228 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 418 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 437 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 centiare Immobile n. 4 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 60 centiare Immobile n. 5 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 3 Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 6 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 99 Subalterno - Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 7 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 8 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 4 Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 9 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 10 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9



Particella 439 Subalterno - Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 2 In qualità di - [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 3 In qualità di - [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 4 In qualità di - [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 5 In qualità di - [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]

Proprieta' 1/5 fino al 2 [REDACTED]

Proprieta' 1/5 fino al 24/05/2004 3 [REDACTED]

Proprieta' 1/5 fino al 24/05/2004 4 [REDACTED]

Proprieta' [REDACTED]

1/5 fino al 24/05/2004 5 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/5 fino al 24/05/2004 **proprietario/i ante ventennio al 24/05/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o

espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Badia Polesine, in data 07/07/2003, ai nn. ; trascritto a Rovigo, in data 24/12/2003, ai nn. 12259/7161.

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 741 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 119 centiare Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura T - TERRENO Consistenza 418 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 437 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 centiare Immobile n. 4 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 60 centiare Immobile n. 5 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 3 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani CIVILE Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. 11 N. civico - Immobile n. 6 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 99 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. 11 N. civico - Immobile n. 7 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7 vani CIVILE Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. 11 N. civico - Immobile n. 8 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIA SAN FRANCESCO 11-B N. civico - Immobile n. 9 Comune E522 - LENDINARA (RO) Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 13 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Immobile n. 10 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 33 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Immobile n. 11 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 215 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 67 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 2 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 3 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 4 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 5 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Contro Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare L'EREDITA' SI E' DEVOLUTA PER LEGGE RAPPORTO DI PARENTELASOGGETTI N. 1-2-3-4-5

Titolare/Proprietario: 1 Proprieta' 1/2 in regime di 2 Proprieta' 1/2 in regime di **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Sr Somonetta Doro, notaio in Lendinara, in data 24/05/2004, ai nn. 34758; trascritto a Rovigo, in data 04/06/2004, ai nn. 6033/3693. Note: unità immobiliari in Lendinara alla Via San Francesco distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana LE foglio 9 particella 228 sub. 5 natura A3 di 2,5 vani al piano T e particella 228 sub. 7 natura A2 di 4 vani al piano T. Nota del CTU con lo stesso atto i per la quota indivisa di Proprieta' pari a 1/2 in regime di PER LA QUOTA INDIVISA DI Proprieta' 1/2 in regime di hanno acquistato le residue u.i. comprendenti l'unità abitativa compresa nello stesso fabbricato censita al catasto fabbricati alla sezione LE, foglio 9 mn 228 sub. 4 e il box staccato distinto al catasto fabbricati alla sezione LE foglio 9, mn 837, 838 e 839 assieme graffiati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Titolare/Proprietario: 1 2 fino al 18/02/1998 **proprietario/i ante ventennio al 18/02/1998**. In forza di PRECEDENTI PROPRIETARI.

Titolare/Proprietario: 1 Proprieta' 5/10 fino al 07/07/2003 2 Proprieta' 1/10 fino al 07/07/2003 3 Proprieta' 1/10 fino al 07/07/2003 4 Proprieta' 1/10 fino al 07/07/2003 5 Proprieta' 1/10 fino al 24/05/2004 6 Proprieta' 1/10 fino al 24/05/2004 **proprietario/i ante ventennio al 07/07/2003**. In forza di denuncia di



successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Badia Polesine, in data 15/06/1998, ai nn. 167/156; trascritto a Rovigo, in data 22/01/2001, ai nn. 1543/1116.

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 35 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 725 centiare Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 228 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 418 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 437 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 centiare Immobile n. 4 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 60 centiare Immobile n. 5 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 3 Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 6 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 99 Subalterno - Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 7 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 8 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 4 Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 9 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Immobile n. 10 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA S. FRANCESCO N. civico - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 2 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 3 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 4 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 5 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Contro Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Titolare/Proprietario: 1

Proprieta' 1/5 fino al 2
Proprieta' 1/5 fino al 24/05/2004 3
Proprieta' 1/5 fino al 24/05/2004 4
Proprieta' 1/5 fino al 24/05/2004 5

Proprieta' 1/5 fino al 24/05/2004 **proprietario/i ante ventennio al 24/05/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Badia Polesine, in data 07/07/2003, ai nn. ; trascritto a Rovigo, in data 24/12/2003, ai nn. 12259/7161.

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 741 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza



119 centiare Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. civico - Immobile n. 2 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura T - TERRENO Consistenza 418 centiare Immobile n. 3 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 437 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 centiare Immobile n. 4 Comune E522 A - LENDINARA (RO) LENDINARA Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 60 centiare Immobile n. 5 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 3 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani CIVILE Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. 11 N. civico - Immobile n. 6 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 99 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. 11 N. civico - Immobile n. 7 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7 vani CIVILE Indirizzo VIA SAN FRANCESCO N. 11 N. civico - Immobile n. 8 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 228 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIA SAN FRANCESCO 11-B N. civico - Immobile n. 9 Comune E522 - LENDINARA (RO) Sezione urbana LE Foglio 9 Particella 439 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 13 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Immobile n. 10 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 33 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Immobile n. 11 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 215 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 67 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 2 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 3 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 4 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Soggetto n. 5 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Contro Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare L'EREDITA' SI E' DEVOLUTA PER LEGGE RAPPORTO DI PARENTELASOGGETTI N. 1-2-3-4-5

Titolare/Proprietario: 1

Proprieta' 1/2 in regime di
Proprieta' 1/2 in regime di
di **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Sr Somonetta Doro, notaio in Lendinara, in data 24/05/2004, ai nn. 34758; trascritto a Rovigo, in data 04/06/2004, ai nn. 6033/3693.
Note: unità immobiliari in Lendinara alla Via San Francesco distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana LE foglio 9 particella 228 sub. 5 natura A3 di 2,5 vani al piano T e particella 228 sub. 7 natura A2 di 4 vani al piano T. Nota del CTU con lo stesso atto i
per la quota indivisa di Proprieta' pari a 1/2 in regime di
E
PER LA QUOTA INDIVISA DI Proprieta' 1/2 in regime di
hanno acquistato le residue u.i.



comprendenti l'unità abitativa compresa nello stesso fabbricato censita al catasto fabbricati alla sezione LE, foglio 9 mn 228 sub. 4 e il box staccato distinto al catasto fabbricati alla sezione LE foglio 9, mn 837, 838 e 839 assieme graffiati.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 6650 DEL 01/12/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO PER RICAVERE N. 3 UNITÀ; IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE E COSTRUZIONE DI UN GARAGE PREFABBRICATO IN LAMIERA

Oggetto: condono edilizio

Presentazione in data 15/04/1986 al n. di prot. 5097,

Rilascio in data 01/12/1997 al n. di prot. 6650

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: DIA N. 1055/1998 DEL 14/07/1998 PROT12574

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MODIFICA INTERNA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/07/1998 al n. di prot. 12574

NOTE: lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento intonaci rinnovo finiture e modifica interna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: DIA 04/155 PROT. 13809 DEL 02/07/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: lavori di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione del fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/07/2004 al n. di prot. 13809

NOTE: lavori di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione del fabbricato

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: DIA 05/211 PROT. 28739 DEL 13/12/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: lavori di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione del fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 13/12/2005 al n. di prot. 28739

NOTE: lavori di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione del fabbricato

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 0463 PRATICA EDILE N. P/06/033 PROTOCOLLO N.



9826/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia in corso d'opera DIA 09/12/2005 di fabbricato adibito a civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 29/06/2006 al n. di prot. 9826/06

NOTE: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO CON RICAVO DI N. 3 UNITA' ABITATIVE

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27**

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1069 PRATICA EDILE N. P/08/118 PROTOCOLLO N. 22703/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: COSTRUZIONE DI UN LOCALE ACCESSORIO ALL'ABITAZIONE AI SENSI DELL'AT. 95 DEL R.E.C. E MODIFICHE AL PROSPETTO SUD - VIA SAN FRANCESCO;

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN LOCALE ACCESSORIO ALL'ABITAZIONE AI SENSI DELL'AT. 95 DEL R.E.C. E MODIFICHE AL PROSPETTO SUD - VIA SAN FRANCESCO;

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 14/11/2008 al n. di prot.

Rilascio in data 06/04/2009 al n. di prot. 22703/08

NOTE: ampliamento relativo alla costruzione di un locale accessorio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27**

Numero pratica: DIA D09/098 PROT. 11622 DEL 12/06/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MOD[FICHE INTERNE, REALIZZAZIONE DI RECINZIONE E COMPLETAMENTO OPERE AUTORIZZATE CON P.C. 0463 DEL 29/06/2006 (inizio dei lavori il 20/7/2006)

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 12/06/2009 al n. di prot. 11622

NOTE: MOD[FICHE INTERNE, REALIZZAZIONE DI RECINZIONE E COMPLETAMENTO OPERE AUTORIZZATE CON P.C. 0463 DEL 29/06/2006 (inizio dei lavori il 20/7/2006)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27**

Numero pratica: DIA D/12/021 PROT N. 10318 DEL 04/06/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ULTIMAZIONE LAVORI DI ALLA DIA DEL 12/06/2009, P.C. 0463 DEL 29/06/2006 E . P.C. 1069 DEL 06/04/2009

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/06/2012 al n. di prot. 10318

NOTE: ULTIMAZIONE LAVORI DI ALLA DIA DEL 12/06/2009, P.C. 0463 DEL 29/06/2006 E . P.C. 1069 DEL 06/04/2009

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27**

Numero pratica: SCIA S/15/092 PROT. N. 22770 DEL 09/11/2015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA



Per lavori: ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI CUI ALLA DIA DEL 01/06/2012, DIA DEL 12/06/2009, P.C.0463 DEL 29/06/2006, P.C. 1069 DEL 06/04/2009

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/11/2015 al n. di prot. 22770

NOTE: ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI CUI ALLA DIA DEL 01/06/2012, DIA DEL 12/06/2009, P.C.0463 DEL 29/06/2006, P.C. 1069 DEL 06/04/2009

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: SCIA [REDACTED] Prot. 0249514 del 17/10/2018

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ULTIMAZIONE LAVORI DI CUI ALLA SCIA DEL 06/11/2015 DIA DEL 01/06/2012 DIA DEL 12/06/2009 P.C. 0463 DEL 29/09/2006 P.C. 1069 DEL 06/04/2009 REALIZZAZIONE DI INTONACI ESTERNI ED INTERNI IMPIANTISTICA TERMICA

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 17/10/2018 al n. di prot.

NOTE: 1303 Descrizione ULTIMAZIONE LAVORI DI CUI ALLA SCIA DEL 06/11/2015 DIA DEL 01/06/2012 DIA DEL 12/06/2009 P.C. 0463 DEL 29/09/2006 P.C. 1069 DEL 06/04/2009 REALIZZAZIONE DI INTONACI ESTERNI ED INTERNI IMPIANTISTICA TERMICA ELETTRICA E IDROSANITARIA POSA DI SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI PAVIMENTI E RECINZIONI I LAVORI NON SONO STATI ULTIMATI, IL FABBRICATO E' AL GREZZO.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: SCIA REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0424525 DEL 28/10/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ULTIMAZIONE LAVORI DI CUI ALLA SCIA DEL 06/11/2015 DIA DEL 01/06/2012 DIA DEL 12/06/2009 P.C. 0463 DEL 29/09/2006 P.C. 1069 DEL 06/04/2009 REALIZZAZIONE DI INTONACI ESTERNI ED INTERNI IMPIANTISTICA TERMICA

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/10/2021 al n. di prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0424525

NOTE: Ultimazione lavori di cui alla Scia 06/11/2015 Dia 01/06/2012 Dia 12/06/2009 P.C. 463 - 29/09/2006 P.C. 1069 - 06/04/2009 Scia 17/10/2018 realizzazione di intonaci esterni ed interni, impiantistica termica elettrica e idrosanitaria, posa di serramenti interni ed esterni pavimenti e recinzioni. I LAVORI NON SONO STATI ULTIMATI, IL FABBRICATO E' AL GREZZO.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 6650 DEL 01/12/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO PER RICAVERE N. 3 UNITA'; IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE E COSTRUZIONE DI UN GARAGE PREFABBRICATO IN LAMIERA

Oggetto: condono edilizio

Presentazione in data 15/04/1986 al n. di prot. 5097,

Rilascio in data 01/12/1997 al n. di prot. 6650

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: DIA N. 1055/1998 DEL 14/07/1998 PROT12574

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)



Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MODIFICA INTERNA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/07/1998 al n. di prot. 12574

NOTE: lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento intonaci rinnovo finiture e modifica interna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: DIA 04/155 PROT. 13809 DEL 02/07/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: lavori di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione del fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/07/2004 al n. di prot. 13809

NOTE: lavori di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione del fabbricato

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: DIA 05/211 PROT. 28739 DEL 13/12/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: lavori di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione del fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 13/12/2005 al n. di prot. 28739

NOTE: lavori di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione del fabbricato

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 0463 PRATICA EDILE N. P/06/033 PROTOCOLLO N. 9826/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia in corso d'opera DIA 09/12/2005 di fabbricato adibito a civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 29/06/2006 al n. di prot. 9826/06

NOTE: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO CON RICAVO DI N. 3 UNITA' ABITATIVE

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1069 PRATICA EDILE N. P/08/118 PROTOCOLLO N. 22703/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: COSTRUZIONE DI UN LOCALE ACCESSORIO ALL'ABITAZIONE AI SENSI DELL'AT. 95 DEL R.E.C. E MODIFICHE AL PROSPETTO SUD - VIA SAN FRANCESCO;

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN LOCALE ACCESSORIO ALL'ABITAZIONE AI SENSI DELL'AT. 95 DEL R.E.C. E MODIFICHE AL PROSPETTO SUD - VIA SAN FRANCESCO;

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 14/11/2008 al n. di prot.

Rilascio in data 06/04/2009 al n. di prot. 22703/08

NOTE: ampliamento relativo alla costruzione di un locale accessorio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze



Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27

Numero pratica: DIA D09/098 PROT. 11622 DEL 12/06/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MOD[FICHE INTERNE, REALIZZAZIONE DI RECINZIONE E COMPLETAMENTO OPERE AUTORIZZATE CON P.C. 0463 DEL 29/06/2006 (inizio dei lavori il 20/7/2006)

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 12/06/2009 al n. di prot. 11622

NOTE: MOD[FICHE INTERNE, REALIZZAZIONE DI RECINZIONE E COMPLETAMENTO OPERE AUTORIZZATE CON P.C. 0463 DEL 29/06/2006 (inizio dei lavori il 20/7/2006)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27**

Numero pratica: DIA D/12/021 PROT N. 10318 DEL 04/06/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ULTIMAZIONE LAVORI DI ALLA DIA DEL 12/06/2009, P.C. 0463 DEL 29/06/2006 E . P.C. 1069 DEL 06/04/2009

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/06/2012 al n. di prot. 10318

NOTE: ULTIMAZIONE LAVORI DI ALLA DIA DEL 12/06/2009, P.C. 0463 DEL 29/06/2006 E . P.C. 1069 DEL 06/04/2009

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27**

Numero pratica: SCIA S/15/092 PROT. N. 22770 DEL 09/11/2015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI CUI ALLA DIA DEL 01/06/2012, DIA DEL 12/06/2009, P.C.0463 DEL 29/06/2006, P.C. 1069 DEL 06/04/2009

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/11/2015 al n. di prot. 22770

NOTE: ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI CUI ALLA DIA DEL 01/06/2012, DIA DEL 12/06/2009, P.C.0463 DEL 29/06/2006, P.C. 1069 DEL 06/04/2009

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27**

Numero pratica: SCIA [REDACTED] Prot. 0249514 del 17/10/2018

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ULTIMAZIONE LAVORI DI CUI ALLA SCIA DEL 06/11/2015 DIA DEL 01/06/2012 DIA DEL12/06/2009 P.C. 0463 DEL 29/09/2006 P.C. 1069 DEL 06/04/2009REALIZZAZIONE DI INTONACI ESTERNI ED INTERNI IMPIANTISTICA TERM

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 17/10/2018 al n. di prot.

NOTE: 1303DescrizioneULTIMAZIONE LAVORI DI CUI ALLA SCIA DEL 06/11/2015 DIA DEL 01/06/2012 DIA DEL12/06/2009 P.C. 0463 DEL 29/09/2006 P.C. 1069 DEL 06/04/2009REALIZZAZIONE DI INTONACI ESTERNI ED INTERNI IMPIANTISTICA TERMICA ELETTRICA EIDROSANITARIA POSA DI SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI PAVIMENTI E RECINZIONI I LAVORI NON SONO STATI ULTIMATI, IL FABBRICATO E' AL GREZZO.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026, Via San Francesco 27**

Numero pratica: SCIA REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0424525 DEL 28/10/2021



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ULTIMAZIONE LAVORI DI CUI ALLA SCIA DEL 06/11/2015 DIA DEL 01/06/2012 DIA DEL 12/06/2009 P.C. 0463 DEL 29/09/2006 P.C. 1069 DEL 06/04/2009 REALIZZAZIONE DI INTONACI ESTERNI ED INTERNI IMPIANTISTICA TERMICA

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/10/2021 al n. di prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0424525

NOTE: Ultimazione lavori di cui alla Scia 06/11/2015 Dia 01/06/2012 Dia 12/06/2009 P.C. 463 - 29/09/2006 P.C. 1069 - 06/04/2009 Scia 17/10/2018 realizzazione di intonaci esterni ed interni, impiantistica termica elettrica e idrosanitaria, posa di serramenti interni ed esterni pavimenti e recinzioni. I LAVORI NON SONO STATI ULTIMATI, IL FABBRICATO E' AL GREZZO.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessita presentare una pratica edilizia per la conclusione dei lavori che sono rimasti interrotti da molti anni

Regolarizzabili mediante: SCIA per ultimazione dei lavori

Descrizione delle opere da sanare: Completamento del fabbricato che allo stato attuale è al grezzo.

spese tecniche progettazione e direzione lavori: € 4.000,00

oneri finanziari: € 2.500,00

bolli, diritti vari comune, catasto, ecc: € 1.000,00

Oneri Totali: € 7.500,00

Note: Tutte le pratiche edilizie sono scadute, pertanto per la prosecuzione e conclusione dei lavori si dovrà provvedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia i cui costi sono sommariamente elencati al presente capitolo. Rispetto alla perizia precedentemente presentata i costi sono stati diminuiti in relazione alla minore entità del progetto.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile negli ultimi vent'anni sono tutte scadute. Il lavori non sono mai stati ultimati per evidenti carenze di liquidità dei proprietari.

Dovrà essere presentata al Comune una nuova pratica edilizia per la ripresa dei lavori e la conclusione degli stessi.

Note generali sulla conformità: le opere eseguite ancora al grezzo sono conformi al progetto presentato al Comune, la prosecuzione dei lavori potrà avvenire solo dopo avere ottenuto dal Comune il titolo abilitativo relativo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessita presentare una pratica edilizia per la conclusione dei lavori che sono rimasti interrotti da molti anni

Regolarizzabili mediante: SCIA per ultimazione dei lavori

Descrizione delle opere da sanare: Completamento del fabbricato che allo stato attuale è al grezzo.

Note: Tutte le pratiche edilizie sono scadute, pertanto per la prosecuzione e conclusione dei lavori si dovrà provvedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia. I costi relativi sono stati elencati al corpo precedente.



Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile negli ultimi vent'anni sono tutte scadute. Il lavori non sono mai stati ultimati per evidenti carenze di liquidità dei proprietari.

Dovrà essere presentata al Comune una nuova pratica edilizia per la ripresa dei lavori e la conclusione degli stessi.

Note generali sulla conformità: le opere eseguite ancora al grezzo sono conformi al progetto presentato al Comune , la prosecuzione dei lavori potrà avvenire solo dopo avere ottenuto dal Comune il titolo abilitativo relativo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	PIANO DEGL INTERVANTI Variante n. 6 al PI approvata con DCC n. 53 del 12 /12 /2023
In forza della delibera:	DCC n. 53 del 12 /12 /2023
Zona omogenea:	ART. 28 – ZTO B2 RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 28 – ZTO B2 RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 1.1 Zonizzazione Territorio comunale NORD scala 1:5.000 - Tav. 1.2 Zonizzazione Territorio comunale SUD scala 1:5.000 - Tav. 2.1 Zonizzazione Lendinara scala 1:2.000 - Tav. 2.2 Zonizzazione Saguado - Barbuglio scala 1:2.000 - Tav. 2.3 Zonizzazione Rasa - Ramodipalo - Sabbioni scala 1:2.000 - Tav. 2.4 Zonizzazione Valdentro scala 1:2.000 - Tav. 2.5 Zonizzazione Treponti - Molinella scala 1:2.000 DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, ubicate nel capoluogo e nelle frazioni, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. MODALITÀ DI INTERVENTO 2. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione nelle Tavv. di progetto del PI. 3. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti degradate ovvero prive di opere di urbanizzazione, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici. 4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 9 delle presenti NTO nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici



esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

5. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente; sono consentite edificazioni in aree interne, ossia non prospettanti sul fronte stradale, solo in presenza di strada privata di larghezza superiore a m 6,00 con servitù di passaggio.

6. Per gli edifici residenziali esistenti è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di m 2,70 e dei vani accessori all'altezza minima interna di m 2,40, anche in deroga all'indice di edificabilità fondiaria, alla distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

7. È consentita la tipologia edilizia isolata, abbinata e a schiera, con un massimo di 4 moduli accostati, o condominiale, con un massimo di mc 1.600 fuori terra e/o con una lunghezza delle fronti non superiore a m 16,00.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri: - If mc/mq 1,5 fuori terra per il capoluogo; mc/mq 1,2 fuori terra per le frazioni; - Rcf non superiore al 40% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata; - H m 8,00 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata; - N n. 3 fuori terra se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato; - Dc m 5,00 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti; è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti; - Df m 10,00 riducibili a m 6,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate H del fabbricato più alto con un minimo di m 6,00 per le sopraelevazioni; è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca; - Ds m 5,00 salvo diverse distanze indicate negli elaborati del PI o allineamenti esistenti in adiacenza all'edificio.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. ZTO B2/4 (Saguedo – Via Saguedo Centro, c/o [REDACTED]) Nel lotto individuato nella Tav. 2.2 "Saguedo-Barbuglio" è consentita la realizzazione di una superficie coperta aggiuntiva massima di mq 200 a destinazione ricettiva e turistica.

10. ZTO B2/1 (Valdentro, ex scuola elementare Via Valdentro) Nella porzione di



	area verde di pertinenza dell'ex scuola è consentita la realizzazione di orti urbani. 11. ZTO B2/1 (Saguedo, ex scuola elementare Via Saguedo Centro) Nella porzione di area verde di pertinenza dell'ex scuola è consentita la realizzazione di orti urbani. 12. ZTO B2/102 (Lendinara, Via Dante Alighieri) È consentita la realizzazione di un volume accessorio alla residenza per una cubatura massima di 105 mc fuori terra. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune della porzione nord della suddetta ZTO al fine di garantire un'adeguata accessibilità all'adiacente ZTO C2/A e alla costituzione di servitù di passaggio per il mantenimento dello
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	< 40%
Altezza massima ammessa:	m. 8.00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	nient'altro da segnalare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nient'altro da segnalare.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: per quanto si è potuto accertare dall'esame delle numerose pratiche edilizie e degli elaborati del piano degni interventi non sono emerse criticità.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di fabbricato

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	PIANO DEGL INTERVANTI Variante n. 6 al PI approvata con DCC n. 53 del 12 /12 /2023
In forza della delibera:	DCC n. 53 del 12 /12 /2023
Zona omogenea:	ART. 28 – ZTO B2 RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 28 – ZTO B2 RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 1.1 Zonizzazione Territorio comunale NORD scala 1:5.000 - Tav. 1.2 Zonizzazione Territorio comunale SUD scala 1:5.000 - Tav. 2.1 Zonizzazione Lendinara scala 1:2.000 - Tav. 2.2 Zonizzazione Saguedo - Barbuglio scala



	1:2.000 - Tav. 2.3 Zonizzazione Rasa - Ramodipalo - Sabbioni scala 1:2.000 - Tav. 2.4 Zonizzazione Valdentro scala 1:2.000 - Tav. 2.5 Zonizzazione Treponti - Molinella scala 1:2.000 DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, ubicate nel capoluogo e nelle frazioni, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. MODALITÀ DI INTERVENTO 2. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione nelle Tavv. di progetto del PI. 3. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti degradate ovvero prive di opere di urbanizzazione, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici. 4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 9 delle presenti NTO nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. 5. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente; sono consentite edificazioni in aree interne, ossia non prospettanti sul fronte stradale, solo in presenza di strada privata di larghezza superiore a m 6,00 con servitù di passaggio. 6. Per gli edifici residenziali esistenti è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di m 2,70 e dei vani accessori all'altezza minima interna di m 2,40, anche in deroga all'indice di edificabilità fondiaria, alla distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade. CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI 7. È consentita la tipologia edilizia isolata, abbinata e a schiera, con un massimo di 4 moduli accostati, o condominiale, con un massimo di mc 1.600 fuori terra e/o con una lunghezza delle fronti non superiore a m 16,00. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 8. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri: - If mc/mq 1,5 fuori terra per il capoluogo; mc/mq 1,2 fuori terra per le frazioni; - Rcf non superiore al 40% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata; - H m 8,00 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata; - N n. 3 fuori terra se il numero di piani esistente fosse
--	---



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 142 / 2025

	maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato; - Dc m 5,00 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti; è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti; - Df m 10,00 riducibili a m 6,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate H del fabbricato più alto con un minimo di m 6,00 per le sopraelevazioni; è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca; - Ds m 5,00 salvo diverse distanze indicate negli elaborati del PI o allineamenti esistenti in adiacenza all'edificio. DISPOSIZIONI PARTICOLARI 9. ZTO B2/4 (Saguedo – Via Saguedo Centro, c/o [REDACTED]) Nel lotto individuato nella Tav. 2.2 "Saguedo-Barbuglio" è consentita la realizzazione di una superficie coperta aggiuntiva massima di mq 200 a destinazione ricettiva e turistica. 10. ZTO B2/1 (Valdentro, ex scuola elementare Via Valdentro) Nella porzione di area verde di pertinenza dell'ex scuola è consentita la realizzazione di orti urbani. 11. ZTO B2/1 (Saguedo, ex scuola elementare Via Saguedo Centro) Nella porzione di area verde di pertinenza dell'ex scuola è consentita la realizzazione di orti urbani. 12. ZTO B2/102 (Lendinara, Via Dante Alighieri) È consentita la realizzazione di un volume accessorio alla residenza per una cubatura massima di 105 mc fuori terra. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune della porzione nord della suddetta ZTO al fine di garantire un'adeguata accessibilità all'adiacente ZTO C2/A e alla costituzione di servitù di passaggio per il mantenimento dello
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	< 40%
Altezza massima ammessa:	m. 8.00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	nient'altro da segnalare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nient'altro da segnalare.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: per quanto si è potuto accertare dall'esame delle numerose pratiche edilizie e degli elaborati del piano degli interventi non sono emerse criticità.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - ampliamento e pertinenze

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **A - Porzione di fabbricato**

Posto che dall'atto di pignoramento risultano oggetto della procedura esecutiva le "porzioni immobiliari il diritto di piena proprietà per la quota pari $\frac{1}{2}$ vantato da [REDACTED], e per la quota pari $\frac{1}{2}$ vantato da [REDACTED] dei seguenti immobili:

-fabbricato sito in LENDINARA, identificato in Catasto alla sez. LE - foglio 9 - p.lla 228 - sub 5 - cat A/3 - rendita€ 116,20,

- fabbricato sito in LENDINARA, identificato in Catasto a.la sez. LE - foglio 9 - p. lla 228 - sub 7 cat A/2 - rendita€ 258,23.

I suddetti immobili si nello stato di fatto sottopongono a pignoramento e di diritto in cui si trovano, relative nella effettiva consistenza 1 con le accessioni, inerenze, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni, usi e ragioni inerenti, servitù atti ve e passive se esistenti."

Ciò premesso è oggetto della procedura immobiliare anche la quota indivisa sull'area scoperta di pertinenza ed anche dell'ampliamento realizzato a sud su terreno di proprietà comune tra i sigg. esegutati e i [REDACTED] non esegutati.

In aderenza alla richiesta di integrazione fatta all'udienza del 24/07/2026 di presentare una perizia aggiornata che tenga conto, per un verso, di quanto sopra in riferimento alla serie continua di trascrizioni e, per altro verso, esclusivamente dei beni pignorati, con indicazione dei possibili costi connessi allo stato attuale del bene già considerati nella determinazione del prezzo base d'asta, ho provveduto alla trattazione dell'aggiornamento suddividendo il bene in dure componenti distinte:

- la prima, il corpo A, corrispondente alle porzioni di proprietà dei soli esegutati, ciascuno per metà, precedentemente distinte al catasto fabbricati al foglio Le 9, mn 228 sub 5 e 228 sub. 7, che ora, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito sono censite come unità in corso di definizione di categoria F/4, catasto fabbricati sez Le, foglio 9 mn 228 sub 10 e mn 228 sub 11.

- la seconda componente, il corpo B, riguarda le porzioni immobiliari comprendenti l'area scoperta di pertinenza e di sedime oltre all'ampliamento del fabbricato distinti al Catasto fabbricati di Lendinara alla sezione LE, foglio 9, mappale 828 di cat F/4, e i mappali sez LE, foglio 9, mn 829, 830, 831, 832, 840 in quota indivisa complessivamente pari ad $\frac{1}{2}$ degli esegutati mentre la rimanente quota indivisa pari complessivamente ad $\frac{1}{2}$ rimane di proprietà dei [REDACTED], non esegutati.

Da sottolineare che in aderenza alla richiesta del G.E. non è stata considerata la proprietà dei [REDACTED] con cui verrebbe completato tutto l'immobile.

In particolare al piano terra rimane un piccolo spazio censito al catasto fabbricati di Lendinara sez LE, foglio 9 mn 228 sub 9, (precedentemente mn 2289 sub 4), precedentemente occupato dal vano scale dell'appartamento sovrastante non pignorato.

I nuovi identificativi catastali derivano dall'aggiornamento generale dell'accatastamento, dato che la situazione descritta nelle precedenti schede catastali non è più corrispondente all'assetto attuale del fabbricato.

Il capitolo della regolarità catastale descrive nel dettaglio la necessità dell'aggiornamento e le



problematiche risolte.

Rimane il fatto che nello stato di fatto sarà di certo possibile procedere alla vendita della porzione immobiliare ma rimarranno da risolvere i problemi derivanti dalla necessità di provvedere al completamento del fabbricato.

Da segnalare inoltre che per dare l'accesso alle porzioni immobiliari degli esecutati sarà necessario costituire una servitù di passaggio a carico del mappale 838, fg 9 di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED]

- - - - -

Oggetto della procedura esecutiva è la porzione di immobile di proprietà degli esecutati un fabbricato al grezzo situato a Lendinara in Via San Francesco 27, in zona semicentrale.

Si accede all'immobile attraverso il passaggio promiscuo situato sul retro del fabbricato insistente sul mappale 116 del fg 9 mediante un percorso consolidato.

Nel lungo periodo sono state presentate numerose pratiche edilizie riguardanti il fabbricato congiuntamente a nome sia dei [REDACTED], esecutati, che a nome dei [REDACTED]

[REDACTED], non esecutati, [REDACTED]

In seguito a lavori di ristrutturazione pesante del fabbricato, rimasti incompiuti e ancora al grezzo, sono state previste tre abitazioni; una al piano terra, una al primo piano e una più ampia al piano terra e primo. In una prima fase il fabbricato è stato quasi del tutto demolito e poi ricostruito mantenendo sedime e sagoma con nuove strutture portanti e di copertura.

In un secondo momento è stata apportata e autorizzata una variante di progetto che prevedeva un ampliamento realizzato sul lato sud del fabbricato.

La distribuzione risultante delle unità abitative non è coerente con l'assetto iniziale della suddivisione delle porzioni di proprietà.

Il risultato della ricomposizione delle unità abitative del fabbricato ha generato per la gestione della vendita delle porzioni pignorate una situazione di difficile soluzione in quanto ciascuna delle tre abitazioni previste e impostate al grezzo comprende sia parti di proprietà degli esecutati, sia parti dei soggetti non esecutati.

Inoltre l'area esterna di pertinenza del fabbricato è per metà di proprietà dei Sigg esecutati e per metà dei [REDACTED] e poiché l'ampliamento a sud è stato realizzato sull'area di proprietà comune, anche questa porzione è di proprietà per 1/4 ciascuno dei già nominati soggetti.

Il sedime del fabbricato è stato ampliato in corrispondenza dell'attuale mappale 828 del foglio 9.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante. solai in latero cemento, tetto a padiglione con manto in tegole e grondaie in lamiera di rame.

Dei lavori edili sono completate le strutture portanti, la predisposizione dei cavidotti e delle scatole di derivazione dell'impianto elettrico, la posa di soglie e bancali e la realizzazione della rete di fognatura.

Sono ancora da realizzare le pareti divisorie nella porzione Sud al piano terra e al primo piano, la costruzione della scala interna e di tutte le finiture interne, esterne, infissi, pavimenti, rivestimenti, impianti e tutte le finiture esterne, cancelli pedonali e carrai, finitura dei muretti di recinzione.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **162,91**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: in corso di costruzione, al grezzo

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di costruzione, al grezzo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27 di Via San Francesco; ha un'altezza utile interna di circa m. predisposto per l'altezza utile ad opere terminate di m. 2,70

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: al grezzo

Condizioni generali dell'immobile: Dei lavori edili sono completate le strutture portanti, la predisposizione dei cavidotti e delle scatole di derivazione dell'impianto elettrico, la posa di soglie e bancali e la realizzazione della rete di fognatura.

Sono ancora da realizzare le pareti divisorie nella porzione Sud al piano terra e al primo piano, la costruzione della scala interna e di tutte le finiture interne, esterne, infissi, pavimenti, rivestimenti, impianti e tutte le finiture esterne, cancelli pedonali e carrai, finitura dei muretti di recinzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: buone
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: ottime
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: da verificare condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: da verificare. rivestimento: al rustico condizioni: discrete
Scale	posizione: esterna rivestimento: al rustico condizioni: discrete

Impianti:

Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: da collaudare
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	il fabbricato è al grezzo, è iniziata la posa di alcuni cavidotti da utilizzare ma sono largamente i
Note	non esiste l'impianto.

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:

Posto che il fabbricato comprendente le unità oggetto di stima è al grezzo, per il caso specifico il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito secondo il criterio stabilito dall'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. Pertinenze Esclusive (Cantine/Soffitte): Collegate all'abitazione: 35-50%. Non collegate: 20-25%. 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 al grezzo piano terra ex mn 228/5	superf. esterna lorda	66,95	1,00	66,95
vani al grezzo piano terra ex mn 228/7	superf. esterna lorda	95,96	1,00	95,96
		162,91		162,91

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **B - ampliamento e pertinenze**

Si riporta la stessa descrizione del corpo A in quanto il corpo in oggetto riguarda una porzione di fabbricato e l'area di pertinenza e sedime che si differenziano dal corpo A per le quote di proprietà che nello specifico sono di 1/4 ciascuno per i Sigg. Esecutati e complessivamente per 1/2.

Posto che dall'atto di pignoramento risultano oggetto della procedura esecutiva le "porzioni immobiliari il diritto di piena proprietà per la quota pari 1/2 vantato da [REDACTED] e per la quota pari 1/2 vantato da [REDACTED], dei seguenti immobili:

-fabbricato sito in LENDINARA, identificato in Catasto alla sez. LE - foglio 9 - p.Ila 228 - sub 5 - cat A/3 - rendita€ 116,20,

- fabbricato sito in LENDINARA, identificato in Catasto a.Ila sez. LE - foglio 9 - p. Ila 228 - sub 7 cat A/2 - rendita€ 258,23.

I suddetti immobili si nello stato di fatto sottopongono a pignoramento e di diritto in cui si trovano, relative nella effettiva consistenza 1 con le accessioni, inerenze, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni, usi e ragioni inerenti, servitù atti ve e passive se esistenti."

Ciò premesso è oggetto della procedura immobiliare anche la quota indivisa sull'area scoperta di pertinenza ed anche dell'ampliamento realizzato a sud su terreno di proprietà comune tra i sigg. esegutati e i [REDACTED], non esegutati.

In aderenza alla richiesta di integrazione fatta all'udienza del 24/07/2026 di presentare una perizia aggiornata che tenga conto, per un verso, di quanto sopra in riferimento alla serie continua di trascrizioni e, per altro verso, esclusivamente dei beni pignorati, con indicazione dei possibili costi connessi allo stato attuale del bene già considerati nella determinazione del prezzo base d'asta, ho provveduto alla trattazione dell'aggiornamento suddividendo il bene in dure componenti distinte:

- la prima, il corpo A, corrispondente alle porzioni di proprietà dei soli esegutati, ciascuno per metà, precedentemente distinte al catasto fabbricati al foglio Le 9, mn 228 sub 5 e 228 sub. 7, che ora, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito sono censite come unità in corso di definizione di categoria F/4, catasto fabbricati sez Le, foglio 9 mn 228 sub 10 e mn 228 sub 11.

- la seconda componente, il corpo B, riguarda le porzioni immobiliari comprendenti l'area scoperta di pertinenza e di sedime oltre all'ampliamento del fabbricato distinti al Catasto fabbricati di Lendinara alla sezione LE, foglio 9, mappale 828 di cat F/4, e i mappali sez LE, foglio 9, mn 829, 830, 831, 832, 840 in quota indivisa complessivamente pari ad 1/2 degli esegutati mentre la rimanente quota indivisa pari complessivamente ad 1/2 rimane di proprietà dei [REDACTED], non esegutati.

Da sottolineare che in aderenza alla richiesta del G.E. non è stata considerata la proprietà dei [REDACTED] con cui verrebbe completato tutto l'immobile.

In particolare al piano terra rimane un piccolo spazio censito al catasto fabbricati di Lendinara sez LE, foglio 9 mn 228 sub 9, (precedentemente mn 2289 sub 4), precedentemente occupato dal vano scale dell'appartamento sovrastante non pignorato.

I nuovi identificativi catastali derivano dall'aggiornamento generale dell'accatastamento, dato che la situazione descritta nelle precedenti schede catastali non è più corrispondente all'assetto attuale del fabbricato.

Il capitolo della regolarità catastale descrive nel dettaglio la necessità dell'aggiornamento e le problematiche risolte.



Rimane il fatto che nello stato di fatto sarà di certo possibile procedere alla vendita della porzione immobiliare ma rimarranno da risolvere i problemi derivanti dalla necessità di provvedere al completamento del fabbricato.

Da segnalare inoltre che per dare l'accesso alle porzioni immobiliari degli esecutati sarà necessario costituire una servitù di passaggio a carico del mappale 838, fg 9 di proprietà dei [REDACTED]

- - - - -

Oggetto della procedura esecutiva è la porzione di immobile di proprietà degli esecutati un fabbricato al grezzo situato a Lendinara in Via San Francesco 27, in zona semicentrale.

Si accede all'immobile attraverso il passaggio promiscuo situato sul retro del fabbricato insistente sul mappale 116 del fg 9 mediante un percorso consolidato.

Nel lungo periodo sono state presentate numerose pratiche edilizie riguardanti il fabbricato congiuntamente a nome sia dei [REDACTED], esecutati, che a nome dei [REDACTED], non esecutati,

In seguito a lavori di ristrutturazione pesante del fabbricato, rimasti incompiuti e ancora al grezzo, sono state previste tre abitazioni; una al piano terra, una al primo piano e una più ampia al piano terra e primo. In una prima fase il fabbricato è stato quasi del tutto demolito e poi ricostruito mantenendo sedime e sagoma con nuove strutture portanti e di copertura.

In un secondo momento è stata apportata e autorizzata una variante di progetto che prevedeva un ampliamento realizzato sul lato sud del fabbricato.

La distribuzione risultante delle unità abitative non è coerente con l'assetto iniziale della suddivisione delle porzioni di proprietà.

Il risultato della ricomposizione delle unità abitative del fabbricato ha generato per la gestione della vendita delle porzioni pignorate una situazione di difficile soluzione in quanto ciascuna delle tre abitazioni previste e impostate al grezzo comprende sia parti di proprietà degli esecutati, sia parti dei soggetti non esecutati.

Inoltre l'area esterna di pertinenza del fabbricato è per metà di proprietà dei Sigg esecutati e per metà dei [REDACTED] e poiché l'ampliamento a sud è stato realizzato sull'area di proprietà comune, anche questa porzione è di proprietà per 1/4 ciascuno dei già nominati soggetti.

Il sedime del fabbricato è stato ampliato in corrispondenza dell'attuale mappale 828 del foglio 9.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante. solai in latero cemento, tetto a padiglione con manto in tegole e grondaie in lamiera di rame.

Dei lavori edili sono completate le strutture portanti, la predisposizione dei cavidotti e delle scatole di derivazione dell'impianto elettrico, la posa di soglie e bancali e la realizzazione della rete di fognatura.

Sono ancora da realizzare le pareti divisorie nella porzione Sud al piano terra e al primo piano, la costruzione della scala interna e di tutte le finiture interne, esterne, infissi, pavimenti, rivestimenti, impianti e tutte le finiture esterne, cancelli pedonali e carrai, finitura dei muretti di recinzione.

1. Quota e tipologia del diritto

250/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

250/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **340,94**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: in corso di costruzione, al grezzo

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di costruzione, al grezzo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27 di Via San Francesco; ha un'altezza utile interna di circa m. predisposto per l'altezza utile ad opere terminate di m. 2,70

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: al grezzo

Condizioni generali dell'immobile: Dei lavori edili sono completate le strutture portanti, la predisposizione dei cavidotti e delle scatole di derivazione dell'impianto elettrico, la posa di soglie e bancali e la realizzazione della rete di fognatura.

Sono ancora da realizzare le pareti divisorie nella porzione Sud al piano terra e al primo piano, la costruzione della scala interna e di tutte le finiture interne, esterne, infissi, pavimenti, rivestimenti, impianti e tutte le finiture esterne, cancelli pedonali e carrai, finitura dei muretti di recinzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: buone
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: ottime
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: da verificare condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: da verificare. rivestimento: al rustico condizioni: discrete
Scale	posizione: esterna rivestimento: al rustico condizioni: discrete

Impianti:

Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: da collaudare
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	il fabbricato è al grezzo, è iniziata la posa di alcuni cavidotti da utilizzare ma sono largamente i
Note	non esiste l'impianto.

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:

Posto che il fabbricato comprendente le unità oggetto di stima è al grezzo, per il caso specifico il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito secondo il criterio stabilito dall'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. Pertinenze Esclusive (Cantine/Soffitte): Collegate all'abitazione: 35-50%. Non collegate: 20-25%. 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
superfici ampliamento piano terra	superf. esterna lorda	20,30	1,00	20,30
superfici di pertinenza scoperta mn 830	sup reale lorda	28,00	0,10	2,80
superfici terrazze piano primo	superf. esterna lorda	30,64	0,30	9,19
superfici di pertinenza scoperta mn 829	sup reale lorda	195,00	0,10	19,50
superfici di pertinenza	sup reale lorda	15,00	0,10	1,50



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 142 / 2025

scoperta mn 831				
superfici di pertinenza scoperta mn 832	sup reale lorda	17,00	0,10	1,70
superfici di pertinenza scoperta mn 840	sup reale lorda	35,00	0,10	3,50
		340,94		58,49

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

La stima è stata effettuata per comparazione con fabbricati di caratteristiche riferita a immobili di nuova costruzione e dai emersi dati la riduzione del prezzo unitario in relazione all'entità e al costo delle opere ancora mancanti per alla conclusione dei lavori.

Dai casi studiati è emerso un dato medio pari a circa 1580 Euro/mq riferito ad abitazioni nuove di caratteristiche assimilabili a quella del caso specifico.

Poiché il fabbricato è al grezzo , risultano completate le struttura portanti, i solai, il tetto, il manto di copertura, le grondaie e le opere da lattoniere ad eccezione dei tubi pluviali, della rete fognaria e il completamento dei muretti di recinzione.

Risultano da completare parte dei divisori interni, i sottofondi e pavimenti, i rivestimenti , i serramenti, tutti gli impianti, di riscaldamento , idrico sanitario, ed elettrico con le relative assistenze murarie, gli intonaci e le finiture interne ed esterne.

Complessivamente lo stato d'avanzamento dei lavori può considerarsi completato al 55%.

Per edilizia di questo tipo può considerarsi attendibile nella media un costo di costruzione di circa 1050 Euro/mq.

Rimarrebbero pertanto ancora da sostenere ancora effettivi costi di costruzione di circa 472.5 €/mq.

Sono stati esaminati alcuni casi di abitazioni nuove poste in vendita a prezzi compresi tra 1400 e 2200 Euro/mq, in media il prezzo delle abitazioni studiate è pari a 1581 €/mq.

Nello specifico l'oggetto di stima non si affaccia direttamente sulla pubblica via ma per accedervi bisogna attraversare un passaggio promiscuo attraverso il cortile condominiale dell'edificio insistente sul mappale 116 del foglio 9, il ché deprezza sensibilmente l'immobile e che in futuro dovranno intrattenersi rapporti di vicinato con i proprietari dell'edificio condominiale insistente sul mappale 116, fg 9.

Inoltre tra il lato nord del fabbricato e l'edificio del mn 116 si trova una stretta intercapedine che limita la veduta e il riscontro di illuminazione naturale del fabbricato.

Per questa ragione il valore medio appena citato è stato deprezzato del 15%, l'utile dell'imprenditore che si occuperà del completamento dei lavori pari al 25% . e l'entità dei lavori da ultimare.

Tanto porta ad un risultato di Euro/mq 476,1. Nel caso specifico, per evitare di esprimere il parametro economico di Euro /mq 475,00.

Infine dovranno essere considerati costi relativi alle pratiche tecniche , spese per accesso al credito ecc.. che verranno indicate a parte tra le detrazioni al valore ottenuto.



Al valore così ottenuto è stata fatta una ulteriore detrazione pari al 20% motivata dal fatto che nel caso di vendita delle sole porzioni pignorate, il futuro proprietario sarà onerato anche dalle problematiche derivanti dalla necessità di completare velocemente i lavori edili in contrapposizione con la probabile inerzia dei proprietari della porzione di immobile non pignorata.

Parametro tecnico

Posto che il fabbricato comprendente le unità oggetto di stima è al grezzo, per il caso specifico il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito secondo il criterio stabilito dall'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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Lendinara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie della zona, portali internet, Borsino Immobiliare . ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): è stato adottato prudenzialmente un parametro economico del più probabile valore unitario medio di mercato all'attualità adottato per la stima pari a 475 €/mq riferito alla superficie convenzionale determinata secondo il criterio stabilito dall'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.;

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

8.3 Valutazione corpi:



A - Porzione di fabbricato. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.382,25.

La stima è stata effettuata per comparazione con fabbricati di caratteristiche riferita a immobili di nuova costruzione e dai emersi dati la riduzione del prezzo unitario in relazione all'entità e al costo delle opere ancora mancanti per alla conclusione dei lavori.

Dai casi studiati è emerso un dato medio pari a circa 1580 Euro/mq riferito ad abitazioni nuove di caratteristiche assimilabili a quella del caso specifico.

Poiché il fabbricato è al grezzo , risultano completate le struttura portanti, i solai, il tetto, il manto di copertura, le grondaie e le opere da lattoniere ad eccezione dei tubi pluviali, della rete fognaria e il completamento dei muretti di recinzione.

Risultano da completare parte dei divisori interni, i sottofondi e pavimenti, i rivestimenti , i serramenti, tutti gli impianti, di riscaldamento , idrico sanitario, ed elettrico con le relative assistenze murarie, gli intonaci e le finiture interne ed esterne.

Complessivamente lo stato d'avanzamento dei lavori può considerarsi completato al 55%.

Per edilizia di questo tipo può considerarsi attendibile nella media un costo di costruzione di circa 1050 Euro/mq.

Rimarrebbero pertanto ancora da sostenere ancora effettivi costi di costruzione di circa 472.5 €/mq.

Sono stati esaminati alcuni casi di abitazioni nuove poste in vendita a prezzi compresi tra 1400 e 2200 Euro/mq, in media il prezzo delle abitazioni studiate è pari a 1581 €/mq.

Nello specifico l'oggetto di stima non si affaccia direttamente sulla pubblica via ma per accedervi bisogna attraversare un passaggio promiscuo attraverso il cortile condominiale dell'edificio insistente sul mappale 116 del foglio 9, il ché deprezza sensibilmente l'immobile e che in futuro dovranno intrattenersi rapporti di vicinato con i proprietari dell'edificio condominiale insistente sul mappale 116, fg 9.

Inoltre tra il lato nord del fabbricato e l'edificio del mn 116 si trova una stretta intercapedine che limita la veduta e il riscontro di illuminazione naturale del fabbricato.

Per questa ragione il valore medio appena citato è stato deprezzato del 15%, l'utile dell'imprenditore che si occuperà del completamento dei lavori pari al 25% . e l'entità dei lavori da ultimare.

Tanto porta ad un risultato di Euro/mq 476,1. Nel caso specifico, per evitare di esprimere il parametro economico di Euro /mq 475,00.

Infine dovranno essere considerati costi relativi alle pratiche tecniche , spese per accesso al credito ecc.. che verranno indicate a parte tra le detrazioni al valore ottenuto.

Al valore così ottenuto è stata fatta una ulteriore detrazione pari al 20% motivata dal fatto che nel caso di vendita delle sole porzioni pignorate , il futuro proprietario sarà onerato anche dalle problematiche derivanti dalla necessità di completare velocemente i lavori edili in contrapposizione con la probabile inerzia dei proprietari della porzione di immobile non pignorata.

Parametro tecnico

Posto che il fabbricato comprendente le unità oggetto di stima è al grezzo, per il caso specifico il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito secondo il criterio stabilito dall'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.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani al grezzo piano terra ex mn 228/5	66,95	€ 475,00	€ 31.801,25
vani al grezzo piano terra ex mn 228/7	95,96	€ 475,00	€ 45.581,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.382,25
detrazione di € 0.00			€ 0,00
detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore Finale			€ 77.382,25
Valore corpo			€ 77.382,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.382,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.382,25

B - ampliamento e pertinenze. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.782,75.

La stima è stata effettuata per comparazione con fabbricati di caratteristiche riferita a immobili di nuova costruzione e dai emersi dati la riduzione del prezzo unitario in relazione all'entità e al costo delle opere ancora mancanti per alla conclusione dei lavori.

Dai casi studiati è emerso un dato medio pari a circa 1580 Euro/mq riferito ad abitazioni nuove di caratteristiche assimilabili a quella del caso specifico.

Poiché il fabbricato è al grezzo , risultano completate le struttura portanti, i solai, il tetto, il manto di copertura, le grondaie e le opere da lattoniere ad eccezione dei tubi pluviali, della rete fognaria e il completamento dei muretti di recinzione.

Risultano da completare parte dei divisori interni, i sottofondi e pavimenti, i rivestimenti , i serramenti, tutti gli impianti, di riscaldamento , idrico sanitario, ed elettrico con le relative assistenze murarie, gli intonaci e le finiture interne ed esterne.

Complessivamente lo stato d'avanzamento dei lavori può considerarsi completato al 55%.

Per edilizia di questo tipo può considerarsi attendibile nella media un costo di costruzione di circa 1050 Euro/mq.

Rimarrebbero pertanto ancora da sostenere ancora effettivi costi di costruzione di circa 472.5 €/mq.

Sono stati esaminati alcuni casi di abitazioni nuove poste in vendita a prezzi compresi tra 1400 e 2200 Euro/mq, in media il prezzo delle abitazioni studiate è pari a 1581 €/mq.

Nello specifico l'oggetto di stima non si affaccia direttamente sulla pubblica via ma per accedervi bisogna attraversare un passaggio promiscuo attraverso il cortile condominiale dell'edificio insistente sul mappale 116 del foglio 9, il ché deprezza sensibilmente l'immobile e che in futuro dovranno intrattenersi rapporti di vicinato con i proprietari dell'edificio condominiale insistente sul mappale 116, fg 9.

Inoltre tra il lato nord del fabbricato e l'edificio del mn 116 si trova una stretta intercapedine che limita la veduta e il riscontro di illuminazione naturale del fabbricato.

Per questa ragione il valore medio appena citato è stato deprezzato del 15%, l'utile dell'imprenditore che si occuperà del completamento dei lavori pari al 25% . e l'entità dei lavori da ultimare.

Tanto porta ad un risultato di Euro/mq 476,1. Nel caso specifico, per evitare di esprimere il parametro economico di Euro /mq 475,00.

Infine dovranno essere considerati costi relativi alle pratiche tecniche , spese per accesso al credito ecc.. che verranno indicate a parte tra le detrazioni al valore ottenuto.

Al valore così ottenuto è stata fatta una ulteriore detrazione pari al 20% motivata dal fatto che nel caso di vendita delle sole porzioni pignorate , il futuro proprietario sarà onerato anche dalle problematiche derivanti dalla necessità di completare velocemente i lavori edili in contrapposizione con la probabile inerzia dei proprietari della porzione di immobile non pignorata.



Parametro tecnico

 Posto che il fabbricato comprendente le unità oggetto di stima è al grezzo, per il caso specifico il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito secondo il criterio stabilito dall'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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superfici ampliamento piano terra	20,30	€ 475,00	€ 9.642,50
superfici di pertinenza scoperta mn 830	2,80	€ 475,00	€ 1.330,00
superfici terrazze piano primo	9,19	€ 475,00	€ 4.365,25
superfici di pertinenza scoperta mn 829	19,50	€ 475,00	€ 9.262,50
superfici di pertinenza scoperta mn 831	1,50	€ 475,00	€ 712,50
superfici di pertinenza scoperta mn 832	1,70	€ 475,00	€ 807,50
superfici di pertinenza scoperta mn 840	3,50	€ 475,00	€ 1.662,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.782,75
detrazione di € 0.00			€ 0,00
detrazione per quota indivisa detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 27.782,75
Valore corpo			€ 27.782,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.782,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.891,38

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Porzione di fabbricato	Fabbricato in corso di costruzione [C]	162,91	€ 77.382,25	€ 77.382,25
B - ampliamento e pertinenze	Fabbricato in corso di costruzione [C]	58,49	€ 27.782,75	€ 13.891,38
Sommano A + B				€ 91.273,63

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%)	€ 13.691,04
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in	€ 18.254,73



virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore :

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Sommano adeguamenti e correzioni della stima € 39.445,77

Giudizio di comoda divisibilità: Posto che l' immobile non è comodamente divisibile sia sotto il profilo tecnico dato che si trova al grezzo e che è necessario un intervento unitario per il suo completamente , sia perché Il fabbricato comprendente in origine tre unità pignorate mn 228 sub 5 e 228 sub 7 a seguito delle progettazioni di ristrutturazione e dei lavori edili mai terminati è stato profondamente modificato mantenendo ancora nelle previsioni ancora tre unità abitative , con interferenze tali da non rendere possibile lo stralcio in natura delle porzioni riferibili ai soli [REDACTED]. Inoltre il completamento dei lavori richiede un intervento unitario da svolgere in breve periodo senza che si vengano a creare inutili e dannose interferenze tra gli eventuali diversi proprietari che come si può immaginare avrebbero orizzonti temporali e operativi diversi. Tuttavia, per dare risposta al quesito posto di considerare le sole porzioni pignorate , la detrazione del 20 % apportata alla stima può considerarsi compensativa delle difficoltà che il futuro proprietario dovrà affrontare per rendere abitabili le porzioni immobiliari valutate. Per dare attuazione all'ipotesi della vendita delle sole porzioni pignorate e non dell'intero immobile sarà inoltre necessario apportare modifiche al progetto finalizzate alla realizzazione di abitazioni autonome su ciascun piano con studio di area di pertinenza scoperta comune.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.827,86

In cifra tonda € 52.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro.



Allegati

- Estratto di mappa catastale;
- visure catastali aggiornate;
- tipo mappale per aggiornamento mappa catasto terreni
- variazione catasto fabbricati comprendente;
- soppressione bcnc;
- costituzione aree urbane prop. [REDACTED]
- ciascuno prop. 1/4;
- costituzione unità F/4 in corso di definizione [REDACTED]
- costituzione unità F/4 in corso di definizione [REDACTED]
- costituzione unità F/4 in corso di definizione [REDACTED]
- [REDACTED], ciascuno prop. 1/4;
- Soppressione box e costituzione di area urbana [REDACTED]
- elenco formalità aggiornamento conservatoria RR.II. iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli;
- estratto del piano urbanistico del Comune di Lendinara;
- documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria quotata dell'immobile e tabella delle superfici dell'abitazione;
- quadro sinottico con rappresentazione grafica dei diritti di proprietà su ciascuna parte dell'immobile;
- titolo di provenienza;
- documentazione fotografica.
- Situazione catastale precedente – superata.

Data generazione:
30-08-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello





Immobile oggetto
della procedura
esecutiva

N=61600

E=-12600

Firmato Da: TUMMINELLO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b7f7b

1 Particella: 228

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T255315/2026

Comune: (RO) LENDINARA/A

Foglio: 9

20-Mag-2026 13:46:29