

---

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

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **215/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **Avv. Rita Dainese**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Teatro** [REDACTED]

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

**Lotto:** 001 - Teatro [REDACTED]

**Corpo:** A - Teatro

**Categoria:** Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]

[REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta` per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 6, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T, comune Rovigo, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 723,04

foglio RO/10, particella 106, subalterno 7, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T-1-2, comune Rovigo, categoria D/3, classe 1, rendita € 5030,29

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

**Corpo:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

**Categoria:** Scuole e laboratori scientifici [B5]

[REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta` per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 5, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T, comune Rovigo, categoria B/1, classe 3, consistenza 1845 mc, superficie 526 mq, rendita € Euro 1.524,58

foglio RO/10, particella 106, subalterno 16, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T, comune Rovigo, categoria B/5, classe 2, consistenza 1200 mc, superficie 365 mq, rendita € Euro 1.177,52

foglio RO/10, particella 106, subalterno 17, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano 1, comune Rovigo, categoria A/10, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 234 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 1.355,70

foglio RO/10, particella 106, subalterno 19, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano 2, comune Rovigo, categoria B/7, classe 1, consistenza 2204 mc, superficie Totale 731 mq, rendita € Euro 1.365,93

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



## 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 001 - Teatro [REDACTED]

**Corpo:** A - Teatro

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

**Possesso:** Occupato da vedere la lista allegata dello stato di occupazione di aule e uffici del primo piano

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

**Lotto:** 001 - Teatro [REDACTED]

**Corpo:** A - Teatro

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 001 - Teatro [REDACTED]

**Corpo:** A - Teatro

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

**Corpo:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

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

## 5. Comproprietari



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

**Lotto:** 001 - Teatro [REDACTED]

**Corpo:** A - Teatro

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

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

**Lotto:** 001 - Teatro [REDACTED]

**Corpo:** A - Teatro

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

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

**Lotto:** 001 - Teatro [REDACTED]

**Corpo:** A - Teatro

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

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

**Lotto:** 001 - Teatro [REDACTED]

**Valore complessivo intero:** 3.914.985,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previste 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 trascrizioni; -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



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

condominali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle 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, nonché 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 precedente; 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 precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, 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 precedente. 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 nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



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

**Lotto: 001 - Teatro** [REDACTED]

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

Nulla da segnalare in merito.

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

Sì - Si allegano i titoli originari.

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

**Identificativo corpo: A - Teatro.**

**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in CAP: 45100 frazione:  
Rovigo, Via Guglielmo Marconi 5**

Note: cinema teatro a situato a poca distanza dalla stazione dei treni e dalla Piazza Fratelli Cervi.

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 6, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T, comune Rovigo, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 723,04

Derivante da: VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063840 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23471.1/2017).

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 7, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T-1-2, comune Rovigo, categoria D/3, classe 1, rendita € 5030,29

Derivante da: VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5 piano: T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063841 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23472.1/2017).

### Identificato al catasto Terreni:

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

Derivante da: - Tipo mappale del 20/12/2019 protocollo n. RO0075491 in atti dal 20/12/2019 presentato il 20/12/2019 (n. 75491.1/2019); - FRAZIONAMENTO in atti dal



22/01/1990 (n. 4786); - Impianto meccanografico del 08/07/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: quota parte indivisa comprendente sedimi cortili viabilità interna e parcheggi.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca il blocco dei servizi igienici realizzato in aderenza al fabbricato principale, disposto al piano rialzato

Regularizzabili mediante: tipo mappale al catasto terreni e nuova planimetria al catasto fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: accatastamento del blocco servizi igienici del cinema - teatro

spese di diritti catastali per diritti tipo mappale e planimetria catastale: € 212,00  
onorari aggiornamento catastale: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.812,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: rispetto alla situazione catastale sono state riscontrate alcune differenze:**

- a) non risulta l'ampliamento realizzato ad est dell'edificio ospitante i servizi igienici;**
- b) modifiche interne al piano terra relative ai locali di deposito posti al di sotto del palcoscenico.**

*Note generali: vi sono alcune discordanze tra la situazione del progetto, quella dell'accatastamento e lo stato di fatto. La maggiore è data dalla mancanza del titolo abilitativo edilizio relativo al blocco dei servizi igienici del teatro. L'ampliamento non è presente nemmeno nelle schede catastali dell'immobile. Sono presenti inoltre modifiche interne di lieve entità.*

**Identificativo corpo: B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc.**

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

Note: centro servizi con aule, uffici, bar, ristorante, cappella, sagrestia.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 5, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T, comune Rovigo, categoria B/1, classe 3, consistenza 1845 mc, superficie 526 mq, rendita € Euro 1.524,58

Derivante da: VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063839 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23470.1/2017).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

Proprietà per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 16, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano T, comune Rovigo, categoria B/5, classe 2, consistenza 1200 mc, superficie 365 mq, rendita € Euro 1.177,52  
Derivante da: VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5 piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063834 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23465.1/2017).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 17, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano 1, comune Rovigo, categoria A/10, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 234 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 1.355,70  
Derivante da: VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5 piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063835 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23466.1/2017).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/1, foglio RO/10, particella 106, subalterno 19, indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5, piano 2, comune Rovigo, categoria B/7, classe 1, consistenza 2204 mc, superficie Totale 731 mq, rendita € Euro 1.365,93  
Derivante da: VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 5 piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2017 protocollo n. RO0063837 in atti dal 18/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23468.1/2017).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Rovigo, sezione Rovigo, foglio 10, particella 106, qualità Ente Urbano, superficie catastale ha 0,5675, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00  
Derivante da: - Tipo mappale del 20/12/2019 protocollo n. RO0075491 in atti dal 20/12/2019 presentato il 20/12/2019 (n. 75491.1/2019); - FRAZIONAMENTO in atti dal 22/01/1990 (n. 4786); - Impianto meccanografico del 08/07/1976.  
Millesimi di proprietà di parti comuni: quota parte indivisa comprendente sedimi cortili viabilità interna e parcheggi.  
Confini: confini generali del lotto: Nord Via Marconi; Est mappale 109, fg 10; Ovest Viabilità interna, lotto 3 mn 1337 foglio 10 e lotto 2.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione del sedime del fabbricato non è corretta nella zona di sud ovest, in adiacenza alla scuola professionale.

Creazione di vano ascensore interno dal piano terra al secondo piano;

Piano terra: vano ascensore; modifiche interne del piano terra al fine di ricavare i servizi igienici della mensa;

modifiche interne della zona delle cucine e della dispense;

piccole modifiche dei servizi igienici zona ovest sala mensa piccola;

Primo piano:

costituzione di vano ascensore e nuovi servizi igienici; riduzione della ex sala gioco con creazione di vano ascensore e formazione di nuovi servizi igienici;

unione delle porzioni 106 sub 16 e 106 sub 17 mediante l'unione del corridoio centrale e il nuovo divisorio tra l'ufficio n. 9 e l'attuale corridoio;

soppressione del vano scala ad ovest adiacente alla parete della scuola (lotto n. 2)

con ottenimento di una saletta riunioni e un nuovo ufficio;



Secondo piano: vano ascensore con rimozione di alcuni divisori interni di precedenti servizi igienici e creazione di nuovi servizi igienici;

Regolarizzabili mediante:

tipo mappale catasto terreni e e variazione al catasto fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: relativamente al tipo mappale non vengono aggiunti ulteriori oneri in quanto potrà essere eseguito contestualmente a quello del cinema teatro.

diritti catastali: € 200,00

onorari tecnici: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.700,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:**

- **la rappresentazione del sedime del fabbricato non è corretta nella zona di sud ovest, in adiacenza alla scuola professionale;**
- **Creazione di vano ascensore interno dal piano terra al secondo piano;**
- **Piano terra:**
  - **vano ascensore; modifiche interne del piano terra al fine di ricavare i servizi igienici della mensa;**
  - **modifiche interne della zona delle cucine e della dispense; piccole modifiche dei servizi igienici zona ovest sala mensa piccola;**
- **Primo piano:**
  - **costituzione di vano ascensore e nuovi servizi igienici;**
  - **riduzione della ex sala gioco con creazione di vano ascensore e formazione di nuovi servizi igienici;**
  - **unione delle porzioni 106 sub 16 e 106 sub 17 mediante l'unione del corridoio centrale e il nuovo divisorio tra l'ufficio n. 9 e l'attuale corridoio;**
  - **soppressione del vano scala ad ovest adiacente alla parete della scuola (lotto n. 2) con ottenimento di una saletta riunioni e un nuovo ufficio;**
- **Secondo piano:**
  - **vano ascensore con rimozione di alcuni divisori interni di precedenti servizi igienici e creazione di nuovi servizi igienici;**

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

Situato nella quota est dell'esteso fabbricato del centro [REDACTED] a poca distanza dalla stazione dei treni e della piazza Fratelli Cervi, è costituito da un edificio di notevoli dimensioni nel quale nella porzione est si trova il cinema-teatro; Adiacente ad ovest, comunicante in ad Ovest si trova un edificio per uffici e servizi a tre piani fuori terra. L'edificio è stato riedificato sulle rovine dell'edificio GIL (Casa della gioventù italiana del littorio) danneggiato dagli eventi bellici ricostruito alla fine degli anni 50 ed inaugurato nel 1958.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** stazione dei treni (ottima), stazione autolinee (ottima), collegamenti con le strade principali (ottima), uffici pubblici (ottima), negozi e centri commerciali (ottima), banche e uffici postali (ottima), scuole di ogni ordine e grado (ottima)

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

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato



**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Teatro**

**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in Rovigo (RO), Via Guglielmo Marconi 5 Libero**

**Opponibilità ai terzi:**

**Identificativo corpo: B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc**

**Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in Rovigo (RO), Via Guglielmo Marconi 5**

**Occupato** da vedere la lista allegata dello stato di occupazione di aule e uffici del primo piano

**Opponibilità ai terzi:**

Note: Si allega un prospetto con l'indicazione dello stato d'occupazione. Il contratto d'affitto della mensa situata al piano terra è cessato e i relativi locali sono stati lasciati liberi dall'affittuario e attualmente a disposizione dello [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa contro [REDACTED] Derivante da:  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00 ; A rogito di Dr Paolo Merlo notaio in Rovigo in data 07/02/2014 ai nn. 110907/26234; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/02/2014 ai nn. 852/121 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 4 Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza 5115 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI,5,PT1.2 N. civico 5 Immobile n. 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

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

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) L'EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE E' STATA EFFETTUATA CONTESTUALMENTE ALLA



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Banca Intesa S.p.A. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 1.350.000,00; Importo capitale: € 900.000,00 ; A rogito di Dr Paolo Merlo notaio in Rovigo ai nn. 85569/14889; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 09/04/2004 ai nn. 3874/832 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

10 Particella 106 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, Consistenza 1845 metri quadri CONVENTI, CASERME Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 6 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 7 Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, Consistenza - SALE PER CONCERTI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 6 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 8 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 7 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 8 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 9 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 10 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 1200 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 11 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 17 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7.5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 12 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 18 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 5.5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 13 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPPELLE E ORATORI NON Consistenza 2204 metri quadri DESTINATI AL PUBBLICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2 Immobile n. 14 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 106 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 56 are 75 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA PAOLO FERRARI 10 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) LA DURATA DEL MUTUO VENIVA STABILITA IN ANNI 15 (QUINDICI), OLTRE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DEL 29 MARZO 2004 E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO DELLA SOMMA MUTUATA. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VENIVA STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 3,300% (TRE VIRGOLA TRECENTO PER CENTO). TALE TASSO SARA' PRESO A BASE PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SINO ALLA FINE DEL SEMESTRE SOLARE IN CORSO ALLA DATA DEL RILASCIO DELLA SOMMA O COMUNQUE, DAL NOVANTESIMO GIORNO DALLA DATA DEL 29 MARZO 2004. PER OGNI SUCCESSIVO MESE SI APPLICHERA', NELL'AMBITO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE, IL TASSO D'INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA FISSA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DI PUNTI 1,000 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EUROINTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, RILEVATO A CURA DELLA FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN SEMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA = VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL SEMESTRE DI APPLICAZIONE, DIVISO PER 360, ARROTONDATO ALLO 0,01 SUPERIORE E MOLTIPLICATO PER 2. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO SEMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTA IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. GLI INTERESSI COME SOPRA DETERMINATI DECORRERANNO DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DELLA SOMMA SE ESSA E' IMMEDIATAMENTE UTILIZZABILE DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA [REDACTED]

[REDACTED] O, DAL GIORNO DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA DEPOSITATA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DALLA DATA DEL 29 MARZO 2004. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4 MARZO 2003: -L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DELL'EURIBOR (SU BASE 360), PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE" E' PARI AL 2,08 - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 3,14, ED E' STATO CALCOLATO SULLA BASE DEL VALORE DELL'EURIBOR RILEVATO PER VALUTA IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO IN DATA 29 MARZO 2004 REP.N. 85.569 DEL NOTAIO DR. PAOLO MERLO DI ROVIGO, TENENDO CONTO DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGAVA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE E INDIVISIBILE: A) AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI MATURATI DAL GIORNO DEL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO; B) AL PAGAMENTO, A PARTIRE DAL MESE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI SI E' PROVVEDUTO AL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA O VENUTO A CADERE IL NOVANTESIMO GIORNO DALLA STIPULAZIONE DEL SOPRACITATO ATTO, DI 180 (CENTOTTANTA) MENSILITA' POSTICIPATE COMPRENSIVE SIA DI QUOTE INTERESSE AL TASSO DETERMINATO COSI' COME INDICATO AL PRECEDENTE PUNTO, CHE DI QUOTE CAPITALE NELLA QUANTITA' INDICATA NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI ALLEGAVA AL SOPRACITATO ATTO SOTTO LA LETTERA "D." LA MISURA DEI SUDDETTI INTERESSI E' QUELLA APPLICABILE PER CIASCUN MESE IN BASE A QUANTO SOPRA ENUNCIATO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL SOPRACITATO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLASCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 6,350% (SEI VIRGOLA TRECENTOCINQUANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE) AUMENTANDO DEL 50%, E



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Banca Intesa S.p.A. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di Dr Paolo Merlo notaio in Rovigo in data 29/03/2007 ai nn. 98756/17430; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 05/04/2007 ai nn. 4115/1105 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano T1 Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano T1 Immobile n. 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, Consistenza 1845 metri cubi CONVENTI, CASERME Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 6 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 7 Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, Consistenza - SALE PER CONCERTI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 6 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 8 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 7 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 8 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 9 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 10 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 1200 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

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

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) LE PARTI CONVENIVANO: A) CHE IL TASSO DI INTERESSE SIA STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,55%. TALE TASSO SARA' PRESO A BASE PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SINO ALLA FINE DEL SEMESTRE SOLARE IN CORSO ALLA DATA DEL RILASCIO DELLA SOMMA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI 29 MARZO 2007. 1) PER OGNI SUCCESSIVO MESE SI APPLICHERA' NELL'AMBITO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE IL TASSO DI INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, RILEVATO A CURA DELLA FBE (BANKING FEDERATION OF THE EUROPEAN UNION) E DELL'ACI (THE FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) ALLA PAGINA "EURIBOR01" DEL CIRCUITO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN SEMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA = VALUTA) E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL SEMESTRE DI APPLICAZIONE, DIVISO PER 360 ARROTONDATO ALLO 0,01 SUPERIORE E MOLTIPLICATO PER 2. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO SEMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTA IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. - UNA QUOTA FISSA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DI PUNTI 0,90% ANNUI QUALE MARGINE DI INTERMEDIAZIONE DELLA BANCA. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4.3.2003: - L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DELL' "EURIBOR" DI RIFERIMENTO (SU BASE 360) PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE" E' PARI AL 4,025; - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 5,552 ED E'



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

STATO CALCOLATO SULLA BASE: - DELL'ANNO STANDARD DI 365 GIORNI; - DEL TASSO DI INGRESSO; - DEL TASSO A REGIME CON RIFERIMENTO ALL'EURIBOR RILEVATO PER VALUTA IN DATA ODIERNA 29 MARZO 2007; - DELLA DURATA; - DELL'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO; - DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA E DI PERIZIA. B) CHEGLI INTERESSI COME SOPRA DETERMINATI DECORRERANNO DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DELLA SOMMA SE ESSA E' IMMEDIATAMENTE UTILIZZABILE DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA

[REDACTED] O, DAL GIORNO DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA DEPOSITATA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI 29 MARZO 2007. C) CHE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO AVVENGA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI RATE MENSILI DI UGUALE IMPORTO PER L'INTERA DURATA DEL MUTUO, SALVO QUANTO IN APPRESSO SPECIFICATO. OGNI MENSILITA' SARA' COMPRESIVA DI UNA QUOTA DI INTERESSI, DA CALCOLARSI APPLICANDO AL CAPITALE RESIDUO DEL PERIODO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO, ED UNA QUOTA CAPITALE PARI ALLA DIFFERENZA TRA L'AMMONTARE DELLA MENSILITA' COSTANTE E QUELLO DELLA QUOTA DI INTERESSE. L'AMMONTARE DELLA MENSILITA' COSTANTE E' DETERMINATO SULLA BASE DEL TASSO A REGIME OGGI VIGENTE E CON RIFERIMENTO AD UNA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DI ANNI 20 (VENTI). PERTANTO IN FUNZIONE DELLA VARIABILITA' DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE E DELLA DIVERSA INCIDENZA DELLE QUOTE DI CAPITALE, LA DURATA EFFETTIVA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO POTRA' VARIARE DA UN MINIMO DI ANNI 5 AD UN MASSIMO DI ANNI 35. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE, TALE DA IMPEDIRE CHE L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVVENGA ENTRO I LIMITI DI DURATA PREDETTI, L'AMMONTARE DELLA MENSILITA' COSTANTE SARA' RIDETERMINATO DALLA BANCA IN MODO CHE L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO ABBAIA A COMPIERSI ENTRO I PREDETTI LIMITI DI DURATA. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGAVA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE E INDIVISIBILE: A) AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI EVENTUALMENTE MATURATI DAL GIORNO DEL RILASCIO DELLA SOMMA SINO ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO NELLA MISURA INIZIALE SOPRAINDICATA; B) AL PAGAMENTO, ININTERROTTO A PARTIRE DAL MESE SUCCESSIVO DI MENSILITA' POSTICIPATE DETERMINATE E CONVENUTE IN EURO 3.230,00 (TREMILADUECENTOTRENTA VIRGOLA ZERO ZERO) FATTA SALVA LA LORO RIDETERMINAZIONE IN BASE A QUANTO PREVISTO IN PRECEDENZA, FINO ALLA COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE EROGATO CON L'ATTO IN DATA 29 MARZO 2007 REP.N. 98.756 DEL NOTAIO DR. PAOLO MERLO DI ROVIGO, COSI' COME PREVISTO DAL PATTO 2 DEL CAPITOLATO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL SOPRACITATO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 7,600% NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO PER OGNI TRIMESTRE SOLARE, AUMENTANDO DEL 50%, E ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 INFERIORE, IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA A TASSO VARIABILE". A NORMA DEL 3 COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGEVA DOMICILIO [REDACTED] E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI ROVIGO. LA BANCA ELEGGEVA DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN TORINO, PIAZZA S. CARLO, 156. PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIARIE SARA' COMPETENTE ANCHE IL FORO DI MILANO.



**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Teatro**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa contro [REDACTED] Derivante da:  
 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00 ; A rogito di Dr Paolo Merlo notaio in Rovigo in data 07/02/2014 ai nn. 110907/26234; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/02/2014 ai nn. 852/121 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 4 Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza 5115 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI,5,PT1.2 N. civico 5 Immobile n. 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, CONVENTI, CASERME Consistenza 1845 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 6 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4,00 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 7 Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI,PT.1.2 N. civico - Immobile n. 5 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 8 Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza 3233 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI,PT.1.2 N. civico - Immobile n. 6 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 9,50 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI,PT.1.2 N. civico - Immobile n. 7 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza 1200 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 8 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 17 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7,50 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 9 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 18 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 5,50 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 10 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPPELLE E ORATORI NON DESTINATI AL PUBBLICO Consistenza 2204 metri quadri Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 11 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 12 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 14 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 13 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 15 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 14 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 1337 Subalterno 4 Natura D6 - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO Consistenza - Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T.1 Immobile n. 15 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 106 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 56 are 75 centiare Immobile n. 16 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

1337 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 82 are 32 centiare  
 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE  
 IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DEL  
 VENETO S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Domicilio  
 ipotecario eletto PADOVA - CORSO GARIBALDI 22/26 Relativamente all'unità  
 negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n.  
 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale

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



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE; PERTANTO, AI SENSI DEL COMMA 3<sup>A</sup> DEL DETTO ARTICOLO, LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO FINO ALLA COPERTURA DELL'IMPORTO SUDDETTO.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Banca Intesa S.p.A. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 1.350.000,00; Importo capitale: € 900.000,00 ; A rogito di Dr Paolo Merlo notaio in Rovigo ai nn. 85569/14889; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 09/04/2004 ai nn. 3874/832 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 5115 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, Consistenza 1845 metri quadri CONVENTI, CASERME Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 6 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 4 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 7 Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, Consistenza - SALE PER CONCERTI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 6 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 8 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 7 Gruppo graffati 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 8 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 9 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Immobile n. 10 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 1200 metri quadri SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 11 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 17 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7.5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 12 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 18 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 5.5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 13 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPPELLE E ORATORI NON Consistenza 2204 metri quadri DESTINATI AL PUBBLICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2 Immobile n. 14 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 106 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 56 are 75 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

qualità di - Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA PAOLO FERRARI 10 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) LA DURATA DEL MUTUO VENIVA STABILITA IN ANNI 15 (QUINDICI), OLTRE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DEL 29 MARZO 2004 E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO DELLA SOMMA MUTUATA. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VENIVA STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 3,300% (TRE VIRGOLA TRECENTO PER CENTO). TALE TASSO SARA' PRESO A BASE PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SINO ALLA FINE DEL SEMESTRE SOLARE IN CORSO ALLA DATA DEL RILASCIO DELLA SOMMA O COMUNQUE, DAL NOVANTESIMO GIORNO DALL DATA DEL 29 MARZO 2004. PER OGNI SUCCESSIVO MESE SI APPLICHERA', NELL'AMBITO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE, IL TASSO D'INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA FISSA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DI PUNTI 1,000 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EUROINTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, RILEVATO A CURA DELLA FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN SEMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA = VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL SEMESTRE DI APPLICAZIONE, DIVISO PER 360, ARROTONDATO ALLO 0,01 SUPERIORE E MOLTIPLICATO PER 2. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSO EURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO SEMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. GLI INTERESSI COME SOPRA DETERMINATI DECORRERANNO DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DELLA SOMMA SE ESSA E' IMMEDIATAMENTE UTILIZZABILE DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA [REDACTED] O, DAL GIORNO DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA DEPOSITATA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DALLA DATA DEL 29 MARZO 2004. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4 MARZO 2003: -L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DELL'EURIBOR (SU BASE 360), PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE" E' PARI AL 2,08 - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 3,14, ED E' STATO CALCOLATO SULLA BASE DEL VALORE DELL'EURIBOR RILEVATO PER VALUTA IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO IN DATA 29 MARZO 2004 REP.N. 85.569 DEL NOTAIO DR. PAOLO MERLO DI ROVIGO, TENENDO CONTO DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGAVA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE E INDIVISIBILE: A) AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI MATURATI DAL GIORNO DEL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO; B) AL PAGAMENTO, A PARTIRE DAL MESE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI SI E' PROVVEDUTO AL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA O VENUTO A CADERE IL NOVANTESIMO GIORNO DALLA STIPULAZIONE DEL SOPRACITATO ATTO, DI 180 (CENTOTTANTA) MENSILITA' POSTICIPATE COMPRENSIVE SIA DI QUOTE INTERESSE AL TASSO DETERMINATO



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

COSI' COME INDICATO AL PRECEDENTE PUNTO, CHE DI QUOTE CAPITALE NELLA QUANTITA' INDICATA NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI ALLEGAVA AL SOPRACITATO ATTO SOTTO LA LETTERA "D." LA MISURA DEI SUDDETTI INTERESSI E' QUELLA APPLICABILE PER CIASCUN MESE IN BASE A QUANTO SOPRA ENUNCIATO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL SOPRACITATO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLASCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 6,350% (SEI VIRGOLA TRECENTOCINQUANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE) AUMENTANDO DEL 50%, E ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 INFERIORE, IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME "MUTUI". IN CASO DI PUBBLICAZIONE - DA PARTE DELLO STESSO MINISTERO ED AI SENSI DELLA MEDESIMA LEGGE - DEL TASSO MEDIO DEGLI INTERESSI DI MORA, VERRA' APPLICATO DETTO TASSO MEDIO. OVE PER QUALSIASI MOTIVO I SOPRACITATI TASSI NON FOSSERO PUBBLICATI, O FOSSERO PUBBLICATI IN RITARDO, IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO NELLA STESSA MISURA PREVISTA NELL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE. A NORMA DEL 3 COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGEVA DOMICILIO [REDACTED], IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI ROVIGO. LA BANCA ELEGGEVA DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO, PIAZZA PAOLO FERRARI, 10. PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIARIE SARA' COMPETENTE IL FORO DI MILANO.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

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



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 3233 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 8 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9,5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 9 Gruppo graffati 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9,5 vani ECONOMICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano T1 Immobile n. 10 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI Consistenza 1200 metri cubi SCIENTIFICI Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 11 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 17 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7,5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Piano 1. Immobile n. 12 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 18 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 13 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPELLE E ORATORI NON Consistenza 2204 metri cubi DESTINATI AL PUBBLICO Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico - Piano 2. Immobile n. 14 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 15 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 14 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 16 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 15 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 17 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 106 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 56 are 75 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO S.P.A Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO - PIAZZA S. CARLO, 156 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) LE PARTI CONVENIVANO: A) CHE IL TASSO DI INTERESSE SIA STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,55%. TALE TASSO SARA' PRESO A BASE PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SINO ALLA FINE DEL SEMESTRE SOLARE IN CORSO ALLA DATA DEL RILASCIO DELLA SOMMA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI 29 MARZO 2007. 1) PER OGNI SUCCESSIVO MESE SI APPLICHERA' NELL'AMBITO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE IL TASSO DI INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, RILEVATO A CURA DELLA FBE (BANKING FEDERATION OF THE EUROPEAN UNION) E DELL'ACI (THE FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) ALLA PAGINA "EURIBOR01" DEL CIRCUITO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN SEMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA = VALUTA) E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA' MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL SEMESTRE DI APPLICAZIONE,



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

DIVISO PER 360 ARROTONDATO ALLO 0,01 SUPERIORE E MOLTIPLICATO PER 2. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO, VERRA' UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA' DEL TASSOEURIBOR SI FARA' RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO SEMESTRALI, COSI' COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. - UNA QUOTA FISSA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DI PUNTI 0,90% ANNUI QUALE MARGINE DI INTERMEDIAZIONE DELLA BANCA. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4.3.2003: - L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DELL' "EURIBOR" DI RIFERIMENTO (SU BASE 360) PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE" E' PARI AL 4,025; - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 5,552 ED E' STATO CALCOLATO SULLA BASE: - DELL'ANNO STANDARD DI 365 GIORNI; - DEL TASSO DI INGRESSO; - DEL TASSO A REGIME CON RIFERIMENTO ALL'EURIBOR RILEVATO PER VALUTA IN DATA ODIERNA 29 MARZO 2007; - DELLA DURATA; - DELL'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO; - DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA E DI PERIZIA. B) CHEGLI INTERESSI COME SOPRA DETERMINATI DECORRERANNO DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DELLA SOMMA SE ESSA E' IMMEDIATAMENTE UTILIZZABILE DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA [REDACTED]

[REDACTED] O, DAL GIORNO DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA DEPOSITATA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI 29 MARZO 2007. C) CHE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO AVVENGA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI RATE MENSILI DI UGUALE IMPORTO PER L'INTERA DURATA DEL MUTUO, SALVO QUANTO IN APPRESSO SPECIFICATO. OGNI MENSILITA' SARA' COMPRESIVA DI UNA QUOTA DI INTERESSI, DA CALCOLARSI APPLICANDO AL CAPITALE RESIDUO DEL PERIODO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO, ED UNA QUOTA CAPITALE PARI ALLA DIFFERENZA TRA L'AMMONTARE DELLA MENSILITA' COSTANTE E QUELLO DELLA QUOTA DI INTERESSE. L'AMMONTARE DELLA MENSILITA' COSTANTE E' DETERMINATO SULLA BASE DEL TASSO A REGIME OGGI VIGENTE E CON RIFERIMENTO AD UNA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DI ANNI 20 (VENTI). PERTANTO IN FUNZIONE DELLA VARIABILITA' DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE E DELLA DIVERSA INCIDENZA DELLE QUOTE DI CAPITALE, LA DURATA EFFETTIVA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO POTRA' VARIARE DA UN MINIMO DI ANNI 5 AD UN MASSIMO DI ANNI 35. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE, TALE DA IMPEDIRE CHE L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVVENGA ENTRO I LIMITI DI DURATA PREDETTI, L'AMMONTARE DELLA MENSILITA' COSTANTE SARA' RIDETERMINATO DALLA BANCA IN MODO CHE L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO ABBAIA A COMPIERSI ENTRO I PREDETTI LIMITI DI DURATA. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGAVA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE E INDIVISIBILE: A) AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI EVENTUALMENTE MATURATI DAL GIORNO DEL RILASCIO DELLA SOMMA SINO ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO NELLA MISURA INIZIALE SOPRAINDICATA; B) AL PAGAMENTO, ININTERROTTO A PARTIRE DAL MESE SUCCESSIVO DI MENSILITA' POSTICIPATE DETERMINATE E CONVENUTE IN EURO 3.230,00 (TREMILADUECENTOTRENTA VIRGOLA ZERO ZERO) FATTA SALVA LA LORO RIDETERMINAZIONE IN BASE A QUANTO PREVISTO IN PRECEDENZA, FINO ALLA COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE EROGATO CON L'ATTO IN DATA 29 MARZO 2007 REP.N. 98.756 DEL NOTAIO DR. PAOLO MERLO DI ROVIGO, COSI' COME PREVISTO DAL PATTO 2 DEL CAPITOLATO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL SOPRACITATO CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 7,600% NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO PER OGNI TRIMESTRE SOLARE,



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

AUMENTANDO DEL 50%, E ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05INFERIORE, IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA A TASSO VARIABILE". A NORMA DEL 3 COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDEICIZZAZIONE. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGEVA DOMICILIO [REDACTED] E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI ROVIGO. LA BANCA ELEGGEVA DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN TORINO, PIAZZA S. CARLO, 156 . PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIARIE SARA' COMPETENTE ANCHE IL FORO DI MILANO.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

## 4.2.2 Pignoramenti:

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



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPPELLE E ORATORI NON DESTINATI AL PUBBLICO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 14 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 15 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 14 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 16 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 15 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 17 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 1337 Subalterno 4 Natura D6 - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 18 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 19 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, CONVENTI, CASERME Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 20 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 21 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 13 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 22 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 106 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 56 are 75 centiare Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 23 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 1337 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 82 are 32 centiare Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 24 Comune H620 A - ROVIGO (RO) ROVIGO Catasto TERRENI Foglio 19 Particella 300 Subalterno - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza 16 are 56 centiare Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 N.B. IN SEGUITO ALLA VARIAZIONE CATASTALE DEL 30/12/2019 PROTOCOLLO N. RO0075912 IN ATTI DAL 31/12/2019 DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 37143.1/2019) E' STATA SOPPRESSA L'U.I. CENSITA AL FG 19 MN 106 SUB 8-11 E COSTITUITA LA U.I. 106 SUB 20. TANTO A SEGUITO DELL'ITER BUROCRATICO DELLA SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 PRESENTATA IN DATA 30/09/1986 CON PROTOCOLLO N. 18294. PRATICA N. 5754 INTESATA [REDACTED] MODELLI D 1-2-3. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale giudiziario Rovigo in data 27/06/2018 ai nn. 2120/2018 iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/07/2018 ai nn. 5783/4135; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

Immobile n. 2 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 13 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 3 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, CONVENTI, CASERME Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 4 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 6 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 5 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 7 Natura D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 6 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 8 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 7 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 11 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 8 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 9 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 12 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 10 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 16 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 11 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 17 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 12 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 18 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 13 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 19 Natura B7 - CAPPELLE E ORATORI NON DESTINATI AL PUBBLICO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 14 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 15 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 14 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 16 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 106 Subalterno 15 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 17 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 10 Particella 1337 Subalterno 4 Natura D6 - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO Consistenza - Indirizzo VIALE GUGLIELMO MARCONI N. civico 5 Immobile n. 18 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 4 Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 19 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 5 Natura B1 - COLLEGI, OSPIZI, CONVENTI, CASERME Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 20 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300 Subalterno 10 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA GIOVANNI MIANI N. civico 10 Immobile n. 21 Comune H620 - ROVIGO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RO Foglio 19 Particella 300



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Teatro**

**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in Rovigo (RO), Via Guglielmo Marconi 5**

**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:** SI - il teatro è accessibile a persone disabili. A loro sono destinati n. 10 posti a sedere alla prima fila della sala.

L'accesso ai piani è assicurato dall'ascensore che collega tutti i piani del lotto. L'ingresso dell'ascensore al piano terra avviene dall'esterno da percorso piano e regolare.

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



**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** non presente.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nulla da segnalare.  
**Avvertenze ulteriori:** nulla da segnalare.

**Identificativo corpo:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc  
**Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in Rovigo (RO), Via Guglielmo Marconi 5**  
**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:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di donazione - a rogito di Dr. Carmelo Cernogliaro, notaio in Rovigo, in data 11/10/1967, ai nn. 47.495/16.140; registrato a Rovigo, in data 30/10/1967, ai nn. 480/vol.200; trascritto a Rovigo, in data 23/11/1967, ai nn. 5764/4529.  
**Note:** [REDACTED] è autorizzata ad accettare la donazione disposta dalla [REDACTED] con parziale diritte d'uso a favore del [REDACTED] ai termini dell'atto pubblico 31 dicembre 1963, n. 27791 di repertorio, per notar Elio Borromeo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di donazione - a rogito di Dr. Carmelo Cernogliaro, notaio in Rovigo, in data 11/10/1967, ai nn. 47.495/16.140; registrato a Rovigo, in data 30/10/1967, ai nn. 480/vol.200; trascritto a Rovigo, in data 23/11/1967, ai nn. 5764/4529.  
**Note:** [REDACTED] è autorizzata ad accettare la donazione disposta dalla [REDACTED] con parziale diritte d'uso a favore del [REDACTED] ai termini dell'atto pubblico 31 dicembre 1963, n. 27791 di repertorio, per notar Elio Borromeo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in CAP: 45100 frazione: Rovigo, Via Guglielmo Marconi 5**  
**Numero pratica:** Licenza edilizia n. 627 del 02/09/1955  
**Intestazione:** [REDACTED]



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Rilascio in data 02/09/1955 al n. di prot. 5370  
Abitabilità/agibilità in data 28/08/1959 al n. di prot. 08903  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in CAP: 45100 frazione: Rovigo, Via Guglielmo Marconi 5**

Numero pratica: Nulla Osta n. 334, prot 5398 del 04/04/1960  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: modifiche alla facciata principale dello stabile in Viale Marconi  
Rilascio in data 04/04/1960 al n. di prot. 5398  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in CAP: 45100 frazione: Rovigo, Via Guglielmo Marconi 5**

Numero pratica: Concessione edilizia n. 432/1983 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione interna al piano secondo e posa in opera di una bussola al piano primo  
Oggetto: ristrutturazione  
Presentazione in data 08/01/1986 al n. di prot. 145  
Rilascio in data 06/09/1983 al n. di prot. 432  
NOTE: Concessione edilizia n. 61 (prot. 145/12-83) : variante n. 1 in corso d'opera alla CE 432/06.09.1983. Non è stata reperita l'agibilità. Il condono edilizio pratica ut 5754 del 1986 ha sanato l'abuso edilizio posto in essere a seguito nel 1956 un ampliamento del blocco D non autorizzato a suo tempo.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in CAP: 45100 frazione: Rovigo, Via Guglielmo Marconi 5**

Numero pratica: Concessione edilizia n. 1224 del 10/09/1988  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: apertura porta esterna nel palcoscenico del teatro e destinazione a parcheggio di parte del cortile interno  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 10/09/1988 al n. di prot. 13016  
NOTE: la cartellina della pratica edilizia è mancante della concessione, si allegano in ogni caso la scheda urbanistica e le tavole grafiche  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

**Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3] sito in CAP: 45100 frazione: Rovigo, Via Guglielmo Marconi 5**

Numero pratica: DIA N. 198/03 prot.7587 /2003  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: adeguamento antincendio  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. UT 198/03 prot 7587  
NOTE: pratica riportata in parte nell'archivio del Comune.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

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

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



Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Rilascio in data 02/09/1955 al n. di prot. 5370  
Abitabilità/agibilità in data 28/08/1959 al n. di prot. 08903  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

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

Numero pratica: Nulla Osta n. 334, prot 5398 del 04/04/1960  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: modifiche alla facciata principale dello stabile in Viale Marconi  
Rilascio in data 04/04/1960 al n. di prot. 5398  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

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

Numero pratica: Concessione edilizia n. 494/1980 scala esterna  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione di scala esterna e modifiche interne  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 20/10/1980 al n. di prot. 7446/616  
Abitabilità/agibilità in data 11/12/1981 al n. di prot. 165 (PROT. 12333)  
NOTE: la scala esterna indicata in progetto non risulta realizzata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

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

Numero pratica: Concessione edilizia n. 432/1983 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione interna al piano secondo e posa in opera di una bussola al piano primo  
Oggetto: ristrutturazione  
Presentazione in data 08/01/1986 al n. di prot. 145  
Rilascio in data 06/09/1983 al n. di prot. 432  
NOTE: Concessione edilizia n. 61 (prot. 145/12-83) : variante n. 1 in corso d'opera alla CE 432/06.09.1983. Non è stata reperita l'agibilità. Il condono edilizio pratica ut 5754 del 1986 ha sanato l'abuso edilizio posto in essere a seguito nel 1956 un ampliamento del blocco D non autorizzato a suo tempo.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

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

Numero pratica: DIA N. 198/03 prot.7587 /2003  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: adeguamento antincendio  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. UT 198/03 prot 7587  
NOTE: pratica riportata in parte nell'archivio del Comune.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

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

Numero pratica: DIA n. 142/2007 del 13/02/2007



Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: costruzione di vano ascensore  
 Oggetto: ristrutturazione  
 Presentazione in data 13/02/2007 al n. di prot. UT 142 prot. 9317  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta agli atti del comune alcun titolo abilitativo riguardante l'ampliamento del teatro per ricavare i servizi igienici

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: blocco servizi igienici

blocco servizi igienici: € 4.000,00

oneri costo di costruzione compresa sanzione amministrativa - importo stimato.: € 15.398,00

oneri urbanizzazione primaria e secondaria compresa sanzione amministrativa - importo stimato.: € 9.505,00

Oneri Totali: **€ 28.903,00**

Note: non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo per la realizzazione dei servizi igienici e del locale caldaia del cinema-teatro. Dato che si tratta di servizio essenziale dell'immobile è stata prevista la sanatoria edilizia. E' stata fatta una stima del possibile costo degli oneri comunali e delle sanzioni amministrative che sono di entità pari agli stessi oneri.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non risulta il titolo abilitativo per la realizzazione dei servizi igienici e della centrale termica nell'ampliamento situato in adiacenza ad est dell'edificio.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Teatro

#### Scuole e laboratori scientifici [B5]

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: null'altro da segnalare.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### CAP: 45100 frazione: Rovigo, Via Guglielmo Marconi 5

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	delib.di G.R.V n°523 /00 -n°1843/00- n°2666/00 Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20
Zona omogenea:	Mapp. 106 (fgl.10 ) =è classificato F2A- Attrezzature di Interesse Comune a Livello Urbano
Norme tecniche di attuazione:	Mapp. 106 (fgl.10) =è classificato F2A- Attrezzature di Interesse Comune a Livello Urbano Mapp. 1337 (fgl.10) =è classificato F4A- Verde Sportivo Attrezzato a Livello Urbano (/lotto n.3) -N.B. i terreni di cui ai



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

mapp. 106-1337 (Censuario ROVIGO-FOGLIO N. 10) sono interessati da: -Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniate- di cui all'art. E25.8 delle N. T. del P.A.T.; -Attrezzature di Maggior Rilevanza di cui all' art.E20 delle N. T. del P.A.T N.B. gli immobili di cui ai mapp. 106 (Censuario ROVIGO- FOGLIO N. 10) sono compresi nell'elenco delle architetture del Novecento censite nel P.T.R.C. adottato con D.G.R.V. 372/2009. Art. 65 - ZONA F2 - Attrezzature comuni La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile.In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto.Si prescrive inoltre quanto segue: - Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq.; (stralciato) - Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria; - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.15,00, salvo esigenze particolari documentate; - Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile; - Distanza tra gli edifici: non può essere inferiore a ml.10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml.5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.6,00. Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02.04.1968, n.1444, è attuabile esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml.6,00 per la parte fronteggiante pareti non finestrate; - Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml.5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento. Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G. sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.- Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima del 10% (dieci) del volume esistente.- Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4. Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) d'iniziativa dell'Ente Pubblico. Per una precisa programmazione degli interventi e per una corretta individuazione degli standard, che dovranno Zona F2A - Attrezzature comuni di interesse urbano: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali (il municipio, gli uffici municipali decentrati, gli uffici postali, le chiese, i centri sociali ed assistenziali, ecc.). Art. 67 - ZONA F4 - Verde sportivo La zona di cui al titolo è desinata all'insediamento di attrezzature sportive e per il tempo libero. In questa zona possono sorgere anche eventuali attrezzature a servizio degli impianti (locali di ristoro e sedi di associazioni sportive), attrezzature ricettive per gli atleti. E' vietata la costruzione di edifici residenziali, ad eccezione di quelli strettamente necessari per i custodi. L'attuazione delle opere sopra descritte compete ai soli Enti Pubblici (Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale, Federazioni e Associazioni Sportive del C.O.N.I.). Con delibera del Consiglio Comunale, il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, su parere conforme della Commissione Edilizia, può autorizzare interventi di privati in attuazione totale o parziale delle opere previste. Il volume edificabile per i locali di ristoro, per le sedi delle associazioni sportive, per le attrezzature ricettive degli atleti e per le abitazioni del personale di custodia è determinato in relazione alle caratteristiche delle opere da attuare e non può superare l'indice fondiario è di 1,5 mc./mq. ad eccezione degli interventi di iniziativa pubblica per i quali il limite è elevato a 2,00 mc./mq.. Le distanze tra i fabbricati devono rispettare quanto stabilito all'Art.9 dal D.M. 02.04.1968, n.1444 per le Zone C. Si prescrive inoltre quanto segue: - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti; - Parcheggi primari: mq.10 ogni 100 mc. di



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

	costruzione. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'Art.5 del D.M. 02.04.1968, n.1444. Per un corretto dimensionamento degli standard e per una precisa programmazione degli interventi , queste zone sono suddivise in: Zona F4A - Verde sportivo di interesse urbano: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali (palestre, piscine, campi sportivi all'aperto, percorsi attrezzati ecc.); Zona F4B - Verde sportivo di interesse urbano-territoriale: zona destinata all'insediamento di attrezzature per le grandi manifestazioni o aventi come bacino di utenza l'area comprensoriale o provinciale (stadi, palazzetti dello sport, velodromi, ecc.). Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona alla data di approvazione del P.R.G., è sempre consentita la straordinaria manutenzione con adeguamenti igienico sanitari.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si allega il certificato di destinazione urbanistica
Rapporto di copertura:	si allega il certificato di destinazione urbanistica
Altezza massima ammessa:	si allega il certificato di destinazione urbanistica
Volume massimo ammesso:	si allega il certificato di destinazione urbanistica
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	null'altro da segnalare.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	null'altro da segnalare.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: nulla da segnalare.****Note generali sulla conformità: vedere il certificato di destinazione urbanistica allegato.  
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Teatro**

**CAP: 45100 frazione: Rovigo, Via Guglielmo Marconi 5**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	delib.di G.R.V n°523 /00 -n°1843/00- n°2666/00 Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20
Zona omogenea:	Mapp. 106 (fgl.10 ) =è classificato come F2A- Attrezzature di Interesse Comune a Livello Urbano
Norme tecniche di attuazione:	Mapp. 106 (fgl.10) =è classificato F2A- Attrezzature di Interesse Comune a Livello Urbano Mapp. 1337 (fgl.10) =è classificato F4A- Verde Sportivo Attrezzato a Livello Urbano (/lotto n.3) -N.B. i terreni di cui ai mapp. 106-1337 (Censuario ROVIGO- FOGLIO N. 10) sono interessati da: -Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniate- di cui all'art. E25.8 delle N. T. del P.A.T.; -Attrezzature di Maggior Rilevanza di cui all' art.E20 delle N. T. del P.A.T N.B. gli immobili di cui ai mapp. 106 (Censuario ROVIGO- FOGLIO N. 10) sono compresi nell'elenco delle architetture del Novecento censite nel P.T.R.C. adottato con D.G.R.V. 372/2009. Art. 65 - ZONA F2 - Attrezzature comuni La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile.In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto.Si prescrive inoltre quanto segue: - Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq.; (stralciato) - Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria; - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.15,00, salvo esigenze particolari documentate; - Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile; - Distanza tra gli edifici: non può essere inferiore a ml.10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml.5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.6,00. Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02.04.1968, n.1444, è attuabile



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

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



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

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



Note:	null'altro da segnalare.
-------	--------------------------

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**null'altro da segnalare.****Note generali sulla conformità: vedere il certificato di destinazione urbanistica allegato.****Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc

Descrizione: <b>Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]</b> di cui al punto <b>A - Teatro</b>
---

**CORPO A) CINEMA-TEATRO**

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

L'edificio è stato riedificato sulle rovine dell'edificio GIL (Casa della gioventù italiana del littorio) danneggiato dagli eventi bellici ricostruito alla fine degli anni 50 ed inaugurato nel 1958.

Dagli atti della Gioventù italiana del littorio - Gioventù italiana (gil-gi) conservati nell'Archivio generale della Regione del Veneto.<sup>24</sup>, la Gioventù italiana del littorio fu istituita nel 1937 e fu formalmente soppressa con il Partito nazionale fascista nel 1944, ma le funzioni e le attività della GIL sopravvissero in capo alla Gioventù italiana, organizzata in sedi provinciali rette da un Commissario a partire dal 1945. La GI rimase in vita fino al 1975, quando fu a sua volta soppressa e le sue competenze trasferite alle Regioni.

L'accesso carraio si trova sul lato est e avviene da un ampio cancello metallico scorrevole ad apertura elettrica comandata. L'immobile dispone di un'altro accesso carraio situato sempre in prospicenza di via Marconi a Nord-Est del mappale 106 foglio 10; Questo secondo accesso è utile per il trasporto di materiali sia verso il teatro che verso gli immobili i componenti il lotto 2.

L'area esterna è per la zona ad est consolidata in ghiaia e per la zona ovest a fondo asfaltato.

L'area ad est è delimitata da muretto in cemento con cancellata metallica.

Il centro [REDACTED] è costituito da un vasto fabbricato principale distribuito per la parte Est su tre piani fuori terra e per la parte Ovest quattro.

La quota di Via Marconi è all'incirca a metà tra quella del piano terra e del primo piano, l'accesso avviene dall'ampia scalinata prospiciente Via Marconi cosicché il dislivello della scala principale per arrivare all'entrata principale è di circa 1,5 metri.

L'edificio presenta impostazione architettonica in stile razionalista con struttura in cemento armato, muratura, solai in latero-cemento e cemento armato, tetti a due falde con manto in fibrocemento.

L'accesso alla sala avviene dall'entrata comune alla zona aule e uffici, facente parte sempre dello stesso lotto (corpo B) dove si trova tra l'altro anche il bar.

Il pavimenti sono in palladiana di marmo al primo piano per l'entrata comune, l'atrio del cinema-teatro e i corridoio centrale dell'ala Ovest.

La sala si presenta degradante dall'atrio al palco con due corsie laterali inclinate di circa m. 1,60 di ampiezza, con gradini di pedata di 80 cm circa e alzata di 18 cm circa dotati di segnalazione luminosa, pavimentate in cemento antiscivolo; lo spazio tra le file è rivestito in legno.

Ai lati delle file delle poltrone si trovano due file da sei pilastri a sezione circolare in cemento



armato di sostegno della struttura portante dell'edificio e del tetto, anch'essi rivestiti con listelli di legno.

Sul lato est si trovano i servizi igienici, comprendenti l'antibagno e n.4 wc oltre al wc per disabili.

Sulla parete Est dei servizi igienici in corrispondenza della base del palcoscenico si trovano le porte antipanico di ampiezza di m. 2,40 per l'evacuazione della sala in caso di emergenza; analoghe porte antipanico si trovano in posizione simmetrica sul lato Ovest della sala.

In aderenza a sud dei servizi igienici ma comunicante solo con l'esterno si trova la centrale termica.

Il palco è provvisto di 3 americane motorizzate e due bandiere laterali frontali per allestire gli impianti luce, lo spazio totale calpestabile di metri 10 x 7. Tolte le quinte e il fondale metri 8 x 6,5. Non c'è il graticcio, ma ugualmente ci sono alcuni listoni mobili per appendere fondali o cieli.

Situati nella zona retrostante il palco si trovano camerini e bagni di servizio.

I camerini sono dotati di due zone filtro antincendio.

Sul lato Est del fabbricato si trova un portone utilizzabile per le attrezzature di scena e per il carico e scarico degli oggetti da utilizzare nelle manifestazioni.

Alcuni vani destinati a deposito del piano seminterrato sono al grezzo con pavimenti in cemento e pareti in muratura non intonacate altri sono in condizioni modeste con pareti intonacate e tinteggiate e soffitto costituito dal solaio inclinato della sala della platea.

Al secondo piano, situata al di sopra dell'atrio della platea si trova la cappella, la sagrestia, il locale tecnico dei proiettori, allo stato attuale quasi in disuso e due corridoi esterni in corrispondenza delle corsie laterali della platea.

Il Cinema Teatro [REDACTED] occupa la parte nord-est del complesso, la sala può accogliere 378 posti a sedere.

La sala si presta per spettacoli teatrali, musicali, danzanti, ma anche per conferenze, audizioni e videoproiezioni.

Il Cinema Teatro [REDACTED] è dotato di un impianto audio, luci, video professionale e.

E stata fatta una ricerca al Comando dei vigili del fuoco di Rovigo dove per la prevenzione incendi, relativamente al corpo del cinema-teatro non sono emerse criticità.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq :

**fabbricati Sup Esterna Lorda: .....mq.1410,33**

**area di sedime e pertinenza**

**viabilità parcheggi**

**utilizzata per la stima .....mq 1.842,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: vari interventi nel corso degli anni come meglio dettagliato al capitolo della regolarità edilizia.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di Via Marconi;; ha un'altezza utile interna di circa m. varia, platea, ca m. 3.50 a m 7.30; vani PT: m. 3.25 ca

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. Un locale accessorio si trova al piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio, pur datato è stato oggetto di diversi aggiornamenti impiantistici, dotazioni tecniche, rivestimenti antincendio.

E' utilizzato spesso e si presenta in condizioni discrete con impianti efficienti e discrete caratteristiche di fruibilità in generale.



**Caratteristiche descrittive:  
Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Solai	tipologia: <b>in latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: accesso carraio est
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio anodizzato e vetro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>da verificare</b> condizioni: <b>da bonificare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>da verificare.</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>asfalto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona ovest; la zona ad est del teatro è consolidata in ghiaia
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>servizi igienici in genere</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antifurto	condizioni: <b>da verificare.</b>
Antincendio	tipologia: <b>anello interno</b> accessibilità VV.FF.: <b>sufficiente</b>



	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
	Note: E' stata data conferma dell'efficienza delle attrezzature antincendio del cinema teatro da parte del comando dei VV FF di Rovigo cha ha eseguito un sopralluogo, tuttavia l'iter del CPI dovrà essere completato mediante la presentazione della relativa pratica. la pratica per l'esame progetto è la n. 1338 del 31/03/2015 esaminata con esito favorevole.
Diffusione	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da verificare</b>
	Note: non sono state fornite le certificazioni di conformità dell'impianto.
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Note	non è stata fornita la documentazione della conformità impiantistica.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a colonne e montanti alimentati da caldaia a gasolio
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	da verificare
Note	non è stata fornita la



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

	documentazione della conformità impiantistica.
--	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	non è stata fornita la documentazione della conformità impiantistica.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	E' stato depositato il progetto antincendio presso il comando dei Vigili del fuoco. Il Certificato di prevenzione incendi non è stato rilasciato in quanto il progetto oltre al cinema teatro presentava implicazioni con l'adiacente centro servizi facente parte dello stesso lotto. Alcune opere previste non sono ancora state realizzate. Necessita il completamento dei lavori per l'ottenimento del CPI.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	si tratta di scarichi civili.

**Note generali impianti:** null'altro da segnalare.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza indicata è quella della superficie lorda effettiva. Il dato non influenza la valutazione dato che per questa è stato preso a riferimento il costo medio per posto a



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

sedere del cinema-teatro.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superfici atrio, sala principale, palco e servizi diretti	sup reale lorda	628,24	1,00	628,24
servizi igienici e centrale termica	sup reale lorda	64,15	1,00	64,15
uffici piano terra	sup reale lorda	167,69	1,00	167,69
accessorio piano seminterrato	sup reale lorda	176,66	1,00	176,66
accessorio piano seminterrato	sup reale lorda	173,21	1,00	173,21
cappella p2	sup reale lorda	69,79	1,00	69,79
vani tecnici p2	sup reale lorda	47,79	1,00	47,79
passaggi scoperti p 2	sup reale lorda	82,80	1,00	82,80
area di sedime e pertinenza quota parte del mappale 106	superf. esterna lorda	1.842,00	1,00	1.842,00
		<b>3.252,33</b>		<b>3.252,33</b>



Descrizione: **Scuole e laboratori scientifici [B5]** di cui al punto **B - Centro** [REDACTED] - **aule, uffici, bar ecc**

Il fabbricato è stato edificato contemporaneamente al cinema teatro a metà degli anni 50 e inaugurato nell'anno 1958 sulle rovine dell'edificio G.I.L. Danneggiato dagli eventi bellici ed inaugurato nel 1958.

Il corpo adibito a centro servizi con aule, uffici, bar e mensa aziendale.

La porzione immobiliare in oggetto è data dalla porzione centrale di un vasto fabbricato principale compreso ad est dal corpo cinema-teatro facente parte dello stesso lotto e dal lato opposto dalla scuola Professionale [REDACTED], facente parte della stessa procedura e individuata al lotto b. 2

Il fabbricato è distribuito su tre piano fuori terra con struttura in cemento armato e muratura, solai in latero-cemento, tetto a due falde con manto in eternit.

La quota di Via Marconi è all'incirca a metà tra quella del piano terra e del primo piano, l'accesso avviene dall'ampia scalinata prospiciente Via Marconi cosicché il dislivello della scala principale per arrivare all'entrata principale è di circa 1,5 metri.

L'accesso carraio avviene dallo stradello comune a fondo asfaltato situato al lato Ovest del mappale 106 ed è comune alla scuola professionale (lotto n. 2) e al centro sportivo (lotto n. 3).

Sul retro del fabbricato si trova un'ampia zona a parcheggio comune, il tutto come meglio illustrato sull'allegata tavola grafica.

L'edificio presenta impostazione architettonica in stile razionalista con struttura in cemento armato, muratura, solai in latero-cemento e cemento armato, tetti a due falde con manto in fibrocemento.

Al piano terra si trovano i locali dell'ex mensa con servizi igienici, inutilizzati dal mese di luglio 2020 oltre a ripostigli e locali di deposito.

Al primo piano, accessibili dall'atrio comune al cinema-teatro si trovano uffici sui lati nord e sud dell'edificio, occupati perlopiù da enti e associazioni ed enti no profit a fronte di contratti di affitto e godimento temporaneo a favore della procedura.

In particolare vi sono l'atrio accessibile dall'ampia scalinata principale esterna con il bar con vano accessorio per la preparazione cibi, una veranda, scala di servizio tra le veranda e il cortile sul retro, diciotto uffici, il corridoio centrale di collegamento, vano ascensore, servizi igienici.

L'allegata planimetria dei fabbricati riporta lo stato d'occupazione dei vari uffici e aule, secondo le indicazioni date e dai contratti di affitto allegati.

Al secondo piano si trovano una sala da 120 posti, con possibilità di riduzione a 80, climatizzata, attrezzata di impianto audio, con possibilità di videoproiettore collegato ad un pc. utilizzabile per meeting o riunioni aziendali, 6 aule climatizzate da 15-18 posti con cablaggio informatico, oltre a sala in prossimità del vano scale, servizi igienici, vano ascensore e vano scala.

La scala raccorda i tre piani, ha struttura in cemento armato ed è rivestita in marmo.

Alle spalle del vano scala si trova un ascensore che collega i tre piani.

Il corridoio sul lato nord dell'edificio collega tutti i vani principali.

Le principali caratteristiche di finitura favoriscono il primo piano caratterizzato da pavimenti in palladiana di marmo nell'atrio e nel corridoio; in gres negli uffici e in ceramica ai servizi igienici,

Al piano terra i pavimenti sono in mattonelle di graniglia di marmo e cemento nelle sale dell'ex mensa, in gres rosso nelle cucine e accessori e di vario tipo nei rimanenti accessori.

Al secondo piano i pavimenti sono in gres nel corridoio e nelle aule e in ceramica per i servizi igienici.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno con avvolgibile; gli infissi interni sono in legno massiccio, tamburato e alcuni in metallo.

Gli impianti sono sotto prevalentemente sotto traccia;

Il riscaldamento è a colonne montanti e radiatori in ghisa e acciaio alimentato da caldaia a gasolio.





## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: piano primo e secondo; al piano terra sono in legno tamburato in condizioni sufficienti.
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>da verificare</b> condizioni: <b>da bonificare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>asfalto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>palladiana in marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: primo piano corridoi atrio
Pavim. Interna	materiale: <b>misto ceramica, marmette e cemento</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: piano terra, aule e uffici piano primo e secondo
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: n. 4 porte a doppia anta
Rivestimento	ubicazione: <b>servizi igienici in genere</b> materiale: <b>zoccolatura in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da verificare</b>
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> diffusori:



**termosifoni in ghisa** condizioni: **da verificare** conformità:  
**da verificare**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Note	non è stata fornita la documentazione della conformità impiantistica.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a colonne e montanti alimentato da caldaia a gasolio
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non è stata fornita la documentazione della conformità impiantistica.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non è stata fornita la documentazione della conformità impiantistica.

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

Note	E' stato depositato il progetto antincendio presso il comando dei Vigili del fuoco. Il Certificato di prevenzione incendi non è stato rilasciato in quanto il progetto oltre al cinema teatro presentava implicazioni con l'adiacente centro servizi facente parte dello stesso lotto. Alcune opere previste non sono ancora state realizzate. Necessita il completamento dei lavori per l'ottenimento del CPI.
------	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	non è stata fornita la documentazione della conformità impiantistica.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	si tratta di scarichi civili.

**Note generali impianti:** si fa riserva di produzione dei certificati dell'ascensore.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fg 10 mn 106 sub 5 Ex Mensa piano terra	sup reale lorda	608,40	1,00	608,40
Fg 10 mn 106 sub 17 Uffici primo piano	sup reale lorda	243,80	1,00	243,80



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

Fg 10 mn 106 sub 16 Uffici primo piano	sup reale lorda	418,06	1,00	418,06
Fg 10 mn 106 sub 19 Aule e uffici primo piano	sup reale lorda	715,62	1,00	715,62
Fg 10 mn 106 sub 19 Vano tecnico centrale termica	sup reale lorda	42,84	1,00	42,84
area di sedime e di pertinenza quota parte del mappale 106, fg 10	superf. esterna lorda	1.474,00	1,00	1.474,00
<b>3.502,72</b>			<b>3.502,72</b>	

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

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

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

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

**1.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**

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



utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

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

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

Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori :

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

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

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

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

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

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

impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;

scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;

difficoltà ad ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

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

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

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

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di



mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato che nella forma sintetica è:

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

E nella forma estesa la formula è:

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

dove:

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

A) CA: costi dell'area diretti e indiretti

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

B) CC=Costi diretti e indiretti costruzione:

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

C) Of=Oneri finanziari:

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

D) Up= Utile del promotore;

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

E)  $\Delta$  = deprezzamento

1.  $\Delta df$ = deprezzamento per deterioramento fisico;
2.  $\Delta of$ = deprezzamento per obsolescenza funzionale;
3.  $\Delta oe$ = deprezzamento per obsolescenza economica.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Rovigo;



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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Vedere l'allegato prospetto di stima:

A) cinema Teatro;

B) uffici, servizi, aule ecc.;

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **A - Teatro. Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

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

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

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

Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori :

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

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

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

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

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

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

impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;

scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;

difficoltà ad ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando



tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

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

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

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

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

E nella forma estesa la formula è:

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

dove:

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

A) CA: costi dell'area diretti e indiretti

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

B) CC=Costi diretti e indiretti costruzione:

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

C) Of=Oneri finanziari:

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

D) Up= Utile del promotore;

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

E)  $\Delta$  = deprezzamento

1.  $\Delta df$ = deprezzamento per deterioramento fisico;
2.  $\Delta of$ = deprezzamento per obsolescenza funzionale;
3.  $\Delta oe$ = deprezzamento per obsolescenza economica.

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

produzione deprezzato occorrerà quindi fare alcune ipotesi:

Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;  
 Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;  
 Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;  
 Individuazione dell'utile del promotore;  
 Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;  
 Calcolo del deprezzamento;  
 valore di riproduzione di un edificio di caratteristiche simili. Vedere il prospetto allegato.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
superfici atrio, sala principale, palco e servizi diretti	628,24	€ 0,00	€ 0,00
servizi igienici e centrale termica	64,15	€ 0,00	€ 0,00
uffici piano terra	167,69	€ 0,00	€ 0,00
accessorio piano seminterrato	176,66	€ 0,00	€ 0,00
accessorio piano seminterrato	173,21	€ 0,00	€ 0,00
cappella p2	69,79	€ 0,00	€ 0,00
vani tecnici p2	47,79	€ 0,00	€ 0,00
passaggi scoperti p 2	82,80	€ 0,00	€ 0,00
area di sedime e pertinenza quota parte del mappale 106	1.842,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore Corpo			€ 2.514.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.514.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.514.000,00

**B - Centro [REDACTED] - aule, uffici, bar ecc. Scuole e laboratori scientifici [B5]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il metodo estimativo viene utilizzato per valutare immobili determinando il costo di



costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione).

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

Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori :

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

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

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

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

Per quanto detto finora, che nel caso specifico di stima, non vi sono né obsolescenza funzionale né economica e pertanto si effettuerà nel seguito il deprezzamento per il solo deterioramento fisico (vetustà).

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

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

impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;

scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;

difficoltà ad ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

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

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

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

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

$$V_m = C_a + C_c + O_f + U_p - \Delta$$

E nella forma estesa la formula è:

$$V_m = (C_{aa} + O_{aa}) + ((C_{oi} + C_{sc} + C_{se}) + (O_{ups} + O_{cc} + O_p + C_{al} + S_g + S_c) + O_{fa} + O_{fc}) + U_{pa} + U_{pc} - (\Delta_{df} + \Delta_{of} + \Delta_{Oe})$$

dove:

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



A) CA: costi dell'area diretti e indiretti

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

B) CC=Costi diretti e indiretti costruzione:

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

C) Of=Oneri finanziari:

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

D) Up= Utile del promotore;

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

E)  $\Delta$  = deprezzamento

1.  $\Delta$  df= deprezzamento per deterioramento fisico;
2.  $\Delta$  of= deprezzamento per obsolescenza funzionale;
3.  $\Delta$  oe= deprezzamento per obsolescenza economica.

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

produzione deprezzamento occorrerà quindi fare alcune ipotesi:

Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;

Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;

Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;

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

Individuazione dell'utile del promotore;

Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;

Calcolo del deprezzamento.

Per maggiori dettagli si rimanda al prospetto di stima in allegato.

valore di riproduzione di un edificio di caratteristiche simili. Vedere il prospetto allegato.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
fg 10 mn 106 sub 5 Ex Mensa piano terra	608,40	€ 0,00	€ 0,00
Fg 10 mn 106 sub 17 Uffici primo	243,80	€ 0,00	€ 0,00



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 215 / 2018

piano			
Fg 10 mn 106 sub 16 Uffici primo piano	418,06	€ 0,00	€ 0,00
Fg 10 mn 106 sub 19 Aule e uffici primo piano	715,62	€ 0,00	€ 0,00
Fg 10 mn 106 sub 19 Vano tecnico centrale termica	42,84	€ 0,00	€ 0,00
area di sedime e di pertinenza quota parte del mappale 106, fg 10	1.474,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore Corpo			€ 1.751.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.751.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.751.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Teatro	Teatri, cinematografi , sale per concerti [D3]	3.276,33	€ 2.591.000,00	€ 2.591.000,00
B - Centro ██████ ██████ - aule, uffici, bar ecc	Scuole e laboratori scientifici [B5]	3.502,72	€ 1.751.000,00	€ 1.751.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 639.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 32.415,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto è stato composto con cinema, teatro oltre al centro servizi [REDACTED] dato che l'ingresso principale è comune, vi sono numerose interferenze per accessi, impiantistiche che richiederebbero l'esecuzione di lavori di sezionamento degli impianti molto costosi. Le interferenze riguardano anche la distribuzione interna, pertanto si sconsiglia di suddividere i due corpi componenti il lotto al fine di non creare inutili e dannose interferenze e diminuzione di valore.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 3.592.835,00**

**In cifra tonda** **€ 3.592.000,00**

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

vendita soggetta ad IVA al 22%.

#### Allegati

- prospetti analitici di stima lotto n. 1 , corpo A) cinema teatro, Corpo B) - centro servizi;
- estratti di mappa catasto terreni;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- note di trascrizione conservatoria RR.II.;
- aggiornamento catastale edificio scolastico lotto n. 2;
- titoli di proprietà;
- planimetrie rilevate dello stato di fatto;
- planimetrie comparative con indicazione delle discordanze rispetto allo stato di fatto;
- titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dal Comune di Rovigo;
- certificato di destinazione urbanistica;
- elenco dei contratti d'affitto, di comodato e di occupazione temporanea;
- copia dei contratti d'affitto, di comodato e di occupazione temporanea;

Data generazione:  
29-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Tumminello**

