TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca Annia Credito Cooperativo di Cartura e del Polesine Soc. Coop.
(ora BCC di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia)
e
Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

contro:
[redacted]

N. Gen. Rep. **354/2015 + 226/2018**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Andrea Paolone**
Custode Giudiziario: **Dott.ssa Chiara Turolla**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N. 010

Perizia di stima in sostituzione della precedente in data 16/07/2026
con indicazione della destinazione urbanistica dei terreni pignorati riportata nel nuovo CDU datato 12/08/2026

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I
Partita IVA: 00835750290
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo
telefono: 0425 29294
email: vanni.cant@gmail.com

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

Beni in **Rovigo (RO) Via Della Costituzione**

Lotto n. 010

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ? **SI**
(vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa ? **SI**

Premessa:
Si ritiene opportuno evidenziare che la maggior parte delle aree di cui al presente lotto fanno parte di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) con scadenza definitiva prorogata al **20/02/2027** *ai sensi della Legge 27/02/2026, n. 26 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 dicembre 2025, n. 200, recante disposizioni urgenti in termini normativi" (cosiddetto Milleproroghe).*

A riguardo, si riporta testualmente quanto dichiarato dal dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rovigo, Ing. Christian Scalabrin, con pec inviata al sottoscritto in data 10 luglio 2026, già inoltrato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Rovigo 11/07/2026:
"la proroga opera direttamente per effetto della legge. La ditta proponente il P.I.R.U.E.A. non ha mai ottenuto il Permesso di Costruire (P. di C.) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Qualora, alla scadenza del termine di efficacia del Piano, non sia stato ancora rilasciato il P. di C. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e, conseguentemente, non sia stata avviata l'attuazione del Piano stesso, quest'ultimo perderà efficacia per decorrenza del termine e l'area sarà assoggettata alla disciplina prevista dall'art. 33 della L.R. 11/2004. In linea generale, qualora entro il termine di efficacia del Piano venga rilasciato il P. di C. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e i lavori siano tempestivamente avviati, la successiva scadenza del Piano non incide, di per sé, sull'efficacia del titolo edilizio, la quale resta disciplinata dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
Resta fermo quanto previsto dall'art. 20, commi 10 e 11, della L.R. 11/2004 con riguardo alla disciplina applicabile alle parti del Piano eventualmente non attuate.
A oggi il Comune è in possesso della polizza a garanzia della corretta realizzazione delle OOUU, rilasciata in data 16/11/2007 per l'importo dei lavori all'epoca stimato. Qualora l'area venga venduta il soggetto che subentrerà sarà tenuto a fornire nuova polizza fidejussoria o a subentrare a quella esistente, svincolando così dagli impegni assunti verso la compagnia assicuratrice il precedente lottizzante. Si precisa che, qualora in fase di rilascio del P. di C. le opere di urbanizzazione si riscontrasse un aumento dei costi, o si rendessero necessarie, ad esempio, maggiorazioni delle reti tecnologiche per via delle mutate esigenze, dovrà essere adeguato dell'importo garantito mediante integrazione della fideiussione ovvero mediante rilascio di una nuova garanzia.
Da ultimo si comunica che la proposta di accordo pubblico-privato formulata dalla ditta, alla data attuale, non è ancora stata valutata dall'Amministrazione Comunale".

N.B.: *tale proposta riguarda un'estensione dell'area edificabile sul terreno confinante censito al Foglio 11 con il mapp. 149 (ex 127a) di cui al Lotto n. 6 della stessa procedura esecutiva immobiliare.*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
A. Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un appezzamento di terreno non urbanizzato di complessivi are 7.530, libero da costruzioni, facente parte di un Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A), sito in Rovigo, ai limiti del quartiere Commenda Est e prossimo all'area di lottizzazione denominata "[redacted]".
Al tutto si aggiunge una superficie di mq. 74 catastali *(esclusa dall'area P.I.R.U.E.A., sebbene*

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

confinante con la stessa) **relativa a marciapiedi attualmente esistenti.**
Attuale identificazione catastale:
Catasto Terreni Comune di Rovigo
Intestazione:
[redacted] - proprietà 1000/1000;
foglio 11 mappale 8, bosco ceduo, classe U, superficie are 11.93, R.D. € 0,06, R.A. € 0,31
foglio 11 mappale 22, bosco ceduo, classe U, superficie are 08.47, R.D. € 0,04, R.A. € 0,22
foglio 11 mappale 23, bosco ceduo, classe U, superficie are 04.20, R.D. € 0,02, R.A. € 0,11
foglio 11 mappale 24, bosco ceduo, classe U, superficie are 03.55, R.D. € 0,02, R.A. € 0,09
foglio 11 mappale 25, bosco ceduo, classe U, superficie are 01.40, R.D. € 0,01, R.A. € 0,04
foglio 11 mappale 26, bosco ceduo, classe U, superficie are 02.75, R.D. € 0,01, R.A. € 0,07
foglio 11 mappale 98, bosco ceduo, classe U, superficie are 02.73, R.D. € 0,01, R.A. € 0,07
foglio 11 mappale 99, bosco ceduo, classe U, superficie are 00.48, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
foglio 11 mappale 150, seminativo, classe 3, superficie are 17.85, R.D. € 10,17, R.A. € 9,22
foglio 10 mappale 1318, semin arbor, classe 1, superficie are 08.21, R.D. € 8,90, R.A. € 5,30
foglio 10 mappale 1321, semin arbor, classe 1, superficie are 02.80, R.D. € 3,03, R.A. € 1,81
foglio 10 mappale 1333, semin arbor, classe 1, superficie are 00.12, R.D. € 0,13, R.A. € 0,08
foglio 10 mappale 1550, semin arbor, classe 1, superficie are 01.27, R.D. € 1,38, R.A. € 0,82
foglio 10 mappale 1778, semin arbor, classe 1, superficie are 08.96, R.D. € 9,71, R.A. € 5,78
foglio 10 mappale 1779, semin arbor, classe 1, superficie are 00.30, R.D. € 0,33, R.A. € 0,19
foglio 10 mappale 1780, semin arbor, classe 1, superficie are 00.28, R.D. € 0,30, R.A. € 0,18

Aree pignorate di mq. 74 catastali, attualmente adibite a marciapiedi *(escluse dal P.I.R.U.E.A.)*
foglio 10 mappale 1551, semin arbor, classe 1, superficie are 00.06, R.D. € 0,07, R.A. € 0,04
foglio 10 mappale 1552, semin arbor, classe 1, superficie are 00.68, R.D. € 0,74, R.A. € 0,44

Confini del lotto:
nord: C.T. fg. 11 mapp. 149 e Fg. 10 mappali 1654-1712-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722
ovest: C.T. fg. 10 mappali 1564-1722-873-1767
sud: C.T. fg. 10 mappali 1769-1840-1755-1769-1776-1777-1767- Fg. 11 mapp. 95*;*
Salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
Appezzamento di terreno non urbanizzato di complessivi mq. 7.530 *(oltre a mq. 74 catastali relativi a due aree adibite a marciapiedi)*, libero da costruzioni, sito in Rovigo Via Della Costituzione, ai limiti del quartiere Commenda Est.
Detta area è tuttora oggetto di Convenzione, ***valida fino al 20/02/2027,*** *relativa all'attuazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) n. 16 prot. 40400 del 31/12/2001 – P.A. 23 adottato dalla G. C. con delibera n. 41 del 25/02/2005 (rif. atto in data 21/11/2007 notaio Paolo Merlo di Rovigo rep. 99.778/18.068, reg.to a Rovigo il 26/11/2007 al n. 3770 Serie 1T e trascritto in data 27/11/2007 ai nn. 13901/7484).*

Caratteristiche zona: periferica a traffico limitato.
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e agricole.
La zona, relativamente alla parte residenziale posta a sud, è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:
L'area risulta attualmente libera da costruzioni, dotata di numerose piantumazioni arboree. Si precisa che alcuni terreni compresi nel presente lotto, più precisamente identificati con i mappali 1550 *(parte)*, 1778, 1779 e 1780 *(inclusi nel P.I.R.U.E.A.) e con i mappali 1551 e 1552*, risultano parzialmente adibiti a marciapiedi *(già eseguiti)* ed a sede stradale non ultimata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ///
4.1.3 *Atto di asservimento urbanistico):* Convenzione per l'attuazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale *(P.I.R.U.E.A.) (rif. atto in data 21/11/2007 notaio Paolo Merlo di Rovigo rep. 99.798/18.068, reg.to a Rovigo il 26/11/2007 al n. 3770 Serie 1T e trascritto in data 27/11/2007 ai nn. 13901/7484).*

4.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:***
area non ancora urbanizzata. A riguardo, si segnala la necessità, di provvedere prima degli interventi edificatori alla presentazione di un Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed aggiuntive **entro e non oltre il 20/02/2027**, pena la perdita di efficacia del P.I.R.U.E.A. per decorrenza del termine.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca giudiziale (Attiva), a favore della Banca Annia - Credito Cooperatico di Cartura e del Polesine Soc. Coop. con sede in Cartura – PD **(ora BCC di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia)**, a carico, tra gli altri, della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Padova in data 01/08/2014 rep. n. 8004/2014 iscritto a Rovigo in data 15/09/2014 ai nn. 5467/815.
Importo totale: **€ 2.500.000,00**
Importo capitale: **€ 3.697.355,46**
L'ipoteca risulta annotata come segue:
- ANNOTAZIONE del 15/03/2016 nn. 2088/302 – restrizione dei beni *(atto Tribunale di Rovigo del 10/11/2015 rep. n. 544), relativa agli immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 2 con i mappali 19 e 53, esclusi dal presente pignoramento.*
Ipoteca giudiziale (Attiva), a favore della **Banca Annia - Credito Cooperatico di Cartura e del Polesine Soc. Coop.** con sede in Cartura (PD) **(ora BCC di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia)**, a carico, tra gli altri, della [redacted], derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Padova in data 01/08/2014 rep. n. 8004/2014 iscritto a Rovigo in data 08/07/2015 ai nn. 5054/739.
Importo totale: **€ 1.700.000,00**
Importo capitale: **€ 1.197.355,46**
N.B.: *si precisa che nella sezione D della nota di iscrizione di detta formalità è stato indicato che la medesima è in estensione all'iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia.*
L'ipoteca risulta annotata come segue:
- ANNOTAZIONE del 15/03/2016 nn. 2089/303 – restrizione dei beni *(atto Tribunale di Rovigo del 10/11/2015 rep. n. 544), relativa agli immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 2 con i mappali 19 e 53, esclusi dal presente pignoramento.*

4.2.2 Pignoramenti:
- **Pignoramento** a favore della **Banca Annia - Credito Cooperatico di Cartura e del Polesine Soc. Coop.** con sede in Cartura (PD) contro la [redacted], derivante da atto giudiziario del 04/12/2015 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo rep. n. 4326/2015 trascritto a Rovigo in data 08/01/2016 ai nn. 84/55.
Riferito alla piena proprietà degli immobili pignorati di cui ai lotti da n. 2 a n. 10 della presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale: ///
Spese medie annue: ///
Spese scadute: *non riscontrate*

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Ditta attuale proprietaria:
[redacted] - proprietà 1000/1000;
[redacted] proprietaria **dal 22/01/1986 all'attualità** in forza dei seguenti atti:
- atto di compravendita a rogito notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 22/01/1986 rep. n. 69.978/5091, registrato a Rovigo in data 07/02/1986 al n. 334 Serie 1 e ivi trascritto in data 27/01/1986 ai nn. 792/610;
Con tale atto la ditta esecutata acquistava da [redacted] *la quota di 5/8 della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 11 mapp. 8 di ha 0.40.94 e Foglio 10 mapp. 874 di ha 1.42.87.*
- atto di compravendita a rogito notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 22/01/1986 rep. n. 69.978/5091, registrato a Rovigo in data 07/02/1986 al n. 334 Serie 1 e ivi trascritto in data 27/01/1986 ai nn. 793/611;
Con tale atto la ditta esecutata acquistava da [redacted] *la quota di 5/8 della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 10 mapp. 872 di are 07.72;*
- atto di compravendita a rogito notaio Claudio Gabinio di Rovigo in data 23/12/1988 rep. n. 93.615/6.583, registrato a Rovigo in data 05/01/1989 al n. 32 Serie 1/V e ivi trascritto in data 12/01/1989 ai nn. 355/283;
Con tale atto la ditta esecutata acquistava dalle [redacted] *la quota di 3/8 della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Rovigo Foglio 11 mapp. 8 e Foglio 10 mappali 874-872.*

Precedenti proprietari:
Vedasi ditte citate al punto precedente, proprietarie in forza di titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE:
- prot. n. 68522 del 05/11/2007 U.T. n. 1394/2007
- prot. n. 68524 del 05/11/2007 U.T. n. 1395/2007

Conformità urbanistico edilizia: ///

Conformità catastale:
Non si evidenziano in loco sostanziali difformità tra la conformazione geometrica dell'appezzamento di terreno in oggetto e la sua individuazione nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento dell'immobile, in contraddittorio con le parti confinanti.

Descrizione: immobili di cui al punto **A**
terreno

Appezzamento di terreno non urbanizzato di complessivi mq. 7.530 *(oltre a mq. 74 catastali relativi a due aree adibite a marciapiedi)*, libero da costruzioni, sito in Rovigo Via Della Costituzione, ai limiti del quartiere Commenda Est.
Si segnala che detto appezzamento, di forma alquanto irregolare, evidenzia una giacitura parzialmente non pianeggiante, caratterizzata dalla presenza di cospicue quantità di terreno di riporto proveniente dalla limitrofa area di lottizzazione "[redacted]".

PRECISAZIONE:
E' importante segnalare che, data la particolare giacitura dell'area in oggetto, il sottoscritto, previa autorizzazione del creditore procedente, ha ritenuto opportuno far eseguire alcuni campionamenti, al fine di verificare (per quanto tecnicamente possibile) la regolarità del sottosuolo circa la presenza di sostanze e/o materiali inquinanti.
Da tali indagini, effettuate nell'agosto 2021 dallo Studio Associato di Geologia e Geofisica "[redacted]*" di Rovigo (vedasi Allegato n. 5 alla precedente perizia), non è emersa una particolare presenza di sostanze inquinanti o pericolose, fatta eccezione per sporadici*

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

frammenti di laterizio nel terreno interessato dalla maggiore elevazione rispetto al piano di campagna originario (per i quali un eventuale utilizzo agricolo necessiterà di un idoneo intervento di sbancamento fino ad una profondità di ml. 1,00/1,50 circa).

Immobile	Parametro	Superficie complessiva (mq.)
Appezzamento di terreno non urbanizzato (P.I.R.U.E.A.)	sup. catastale	**7.530,00**
Aree adibite a marciapiedi escluse dal P.I.R.U.E.A.	sup. catastale	**74,00**

Destinazione urbanistica:

PIANO DEGLI INTERVENTI

(L.R. 11/2004 Art. 3 comma 4 lettera a – Art. 12 comma 1- art.48 punto 5 bis)

- P.R.G approvato dalla G.R.V. con Delib. n° 3233 del 12/07/1994 e successive varianti Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - approvata con Delibera di C.C. n. 41 del 28/10/2024, vigente dal 13/12/2024.

Sez. A Foglio 10 mappali: 1778, 1779, 1780, 1333, 1321, 1318 e 1550
sono classificati come - **AREE DI INTERVENTO CON RELATIVO NUMERO IDENTIFICATORE DI CUI AI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE IN ATTUAZIONE DELLA L.R. N. 23/1999 - (P.I.R.U.E.A.).** - Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Via de Polzer-Commenda Est - PA n. 23/2005 " in Variante al Piano Regolatore Generale – Art. 5 – L.R. 23/1999- Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4392 del 28/12/2006- Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 L.R. 27/06/1985 n. 61 = Adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4392 del 28/12/2006 recepito con Determinazioni Dirigenziale n. 2871/109 del 06/11/2007- n. 2890/111 del 08/11/2007 = Convenzione del 21/11/2007 Rep. 99.778 - Racc. 18.068 - Registrato a Rovigo il 26/11/2007 n. 3770 serie 1T.

===

Sez. A Foglio 11 mappali: 8, 22, 23, 24, 25, 26, 98 e 99
sono classificati come - **AREE DI INTERVENTO CON RELATIVO NUMERO IDENTIFICATORE DI CUI AI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE IN ATTUAZIONE DELLA L.R. N. 23/1999 - (P.I.R.U.E.A.)**. - Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Via de Polzer-Commenda Est - PA n. 23/2005 " in Variante al Piano Regolatore Generale – Art. 5 – L.R. 23/1999- Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4392 del 28/12/2006- Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 L.R. 27/06/1985 n. 61 = Adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4392 del 28/12/2006 recepito con Determinazioni Dirigenziale n. 2871/109 del 06/11/2007- n. 2890/111 del 08/11/2007 = Convenzione del 21/11/2007 Rep. 99.778 - Racc. 18.068 - Registrato a Rovigo il 26/11/2007 n. 3770 serie 1T.

===

Sez. A Foglio 11 mappale 150:
è classificato come parte **Zona SC – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT - ART.85 N.T.O.**
è classificato come parte **- AREE DI INTERVENTO CON RELATIVO NUMERO IDENTIFICATORE DI CUI AI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE IN ATTUAZIONE DELLA L.R. N. 23/1999 - (P.I.R.U.E.A.).** - Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Via de Polzer- Commenda Est - PA n. 23/2005 " in Variante al Piano Regolatore Generale – Art. 5 – L.R. 23/1999- Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4392 del 28/12/2006 - Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 L.R. 27/06/1985 n. 61=Adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4392 del 28/12/2006 recepito con Determinazioni Dirigenziale n. 2871/109 del 06/11/2007- n. 2890/111 del 08/11/2007 = Convenzione del21/11/2007 Rep. 99.778 - Racc. 18.068 - Registrato a Rovigo il 26/11/2007 n. 3770 serie 1T.

Tav. 1- P.I. - Zonizzazione -**VINCOLI-**Tutele :
- (parte) – (marginalmente) - Gasdotto e Metanodotto / Fasce di rispetto art.37 N.T.O.
- Zona di Rispetto Gasdotti - (NT del PAT - Art. B20) - (Tratte rete gas in Media Pressione trasmesse da ASMDG srl (ASM Distribuzione Gas) pervenute il 29/07/2013 Rif. PG/2013/40799).

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

Tav. 2 - P.I. - Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica:
- (parte) – (marginalmente) - Principali filari alberati, siepi, alberi, art. 55 N.T.O.
- (parte) - Green-Belt, ambiti del Masterplan - art. 90 N.T.O. - (parte)
- Ambiti preferenziali per la forestazione - art. 97 N.T.O
- (parte)- Sistema dei percorsi ciclabili/ciclopedonali del Biciplan – collegamenti extraurbani e anelli urbani – Art. 89 N.T.O

Tav. 3 - P.I. - Disciplina urbanistica di Dettaglio: - (parte) - Zona SC 3.53 di cui al Repertorio Normativo.

===

Sez. A Foglio 10 mappali: 1551 e 1552:
sono classificati come **Viabilita'**- art. 87 N.T.O.

Tav. 1- P.I. - Zonizzazione -VINCOLI-Tutele:

Tav. 2 - P.I. - Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica:- Sistema dei percorsi ciclabili/ciclopedonali del Biciplan - percorsi integrativi – Art. 89 NTO

Tav. 3 - P.I. - Disciplina urbanistica di Dettaglio: - Viabilita'- art. 87 N.T.O.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA

Vedere Norme Tecniche Operative - Repertorio Normativo delle Zone ed Aree della Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - approvata con Delibera di C.C. n. 41 del 28/10/2024; si veda inoltre il punto 8 a) del dispositivo della Delibera in riferimento, che dispone di dare atto che: " la presente variante non interessa gli ambiti dei Piani Urbanistici attuativi, che sono riportati nelle tavole grafiche solo a titolo ricognitivo, e per i quali continuano ad applicarsi le disposizioni del Vecchio P.R.G. (primo P.I. per le parti conformi al PAT)".

Vedere Norme Tecniche P.R.G. di cui alla Delib. di G.R.V n°523/00 – n°1843/00 – n°2666/00 - Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20 (primo Piano degli Interventi ai sensi art.48 punto 5 bis L.R. 11/2004) confermate dal P.A.T. approvato con D.G.R.V. N. 679/2012 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R n. 36 del 08/05/2012 - Vigente dal 23/05/2012.
- Elaborati e N.T.A del P.I.R.U.E.A. denominato "Via de Polzer-Commenda Est - PA n. 23/2005 " in Variante al Piano Regolatore Generale, Art. 5 L.R. 23/1999 - Approvato con D.G.R.V. N. 4392 /2006 - Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 L.R. 27/06/1985 n. 61 - Adeguamento alla D.G.R.V. N. 4392 /2006 recepito con D.D. n. 2871/109 del 06/11/2007 e n. 2890/111 del 08/11/2007 - Convenzione del 21/11/2007, notaio M. in Rovigo, Rep. 99.778 - Racc. 18.068 - Registrato a Rovigo il 26/11/2007 n. 3770 serie 1T.

2 - Elaborati e N.T.A. del P.di L. denominato: "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area prospiciente Via della Costituzione, via B. Croce e via G. Bisuccio, [redacted] – Convenzione del 16/12/2003, atto notaio M. in Rovigo, Rep. 83573, Racc. 14650, registrato a Rovigo il 23/12/2003 n. 1452 Serie 1.

- N.T. del P.A.T. approvato con D.G.R.V. n. 679/2012.

Precisazione:

Attualmente il terreno ***mapp. 150*** *di mq. 1.785 catastali (già parte del mapp. 127 citato nella Convenzione del P.I.R.U.E.A.), nonostante risulti compreso nella superficie complessiva del medesimo Piano di edificazione pari a mq. 7.530,* ***è solo parzialmente incluso nella stessa area edificabile*** *in quanto così di seguito classificato:*
- Parte - Zona SC – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT - ART.85 N.T.O.
- *Parte* - AREE DI INTERVENTO CON RELATIVO NUMERO IDENTIFICATORE DI CUI AI PROGRAMMI

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE IN ATTUAZIONE DELLA L.R. N. 23/1999 - (P.I.R.U.E.A.). - Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Via de Polzer- Commenda Est - PA n. 23/2005 " in Variante al Piano Regolatore Generale – Art. 5 – L.R. 23/1999- Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4392 del 28/12/2006 - Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 L.R. 27/06/1985 n. 61=Adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4392 del 28/12/2006 recepito con Determinazioni Dirigenziale n. 2871/109 del 06/11/2007- n. 2890/111 del 08/11/2007 = Convenzione del21/11/2007 Rep. 99.778 - Racc. 18.068 - Registrato a Rovigo il 26/11/2007 n. 3770 serie 1T.

Tale problema, sorto in sede di rilascio del CDU da parte del Comune di Rovigo, è purtroppo riconducibile ad una palese incongruenza tra la superficie autorizzata dell'area complessiva del P.I.R.U.E.A. (come sopra precisato, pari a mq. 7.530) e la sua descrizione grafica già riportata nell'elaborato di progetto allegato alla stessa Convenzione (TAV. n. 3 – Progetto – Planivolumetrico quotato).
Quest'ultimo elaborato grafico, presentando un evidente errore di rappresentazione, descrive infatti un'area P.I.R.U.E.A di minore superficie complessiva, peraltro non precisamente valutabile dal punto di vista metrico poiché non sufficientemente quotata.

In ogni caso, ritenendo che quanto suddetto non possa inficiare la stima relativa all'intera area edificabile di mq. 7.530 catastali oggetto di Convenzione, il sottoscritto segnala che la soluzione di tale problematica, con le relative modalità tecniche, è esclusivamente rinviabile (entro la scadenza del Piano, già fissata il 20/02/2027) ad una richiesta di rettifica presso gli Uffici competenti dello stesso Comune di Rovigo, da parte della ditta esecutata (prima della vendita all'asta) oppure dell'aggiudicatario del lotto, per l'eventuale modifica della destinazione urbanistica del suddetto mapp. 150 (se ritenuta possibile dal Comune).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno pignorato, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso bene, quali l'ubicazione, la natura, la consistenza, la destinazione urbanistica dell'area *(con particolare riferimento alla maggior parte del terreno oggetto di stima - P.I.R.U.E.A.)*, il suo potenziale edificatorio *(pari a mc. 11.295 nel rispetto della normativa prevista dal Programma Integrato)* e le limitazioni d'uso di cui sopra ai punti *4.1.3. e 4.1.4.*

Va precisato che, ai fini della quantificazione del valore attuale commerciale il sottoscritto, ritenendo opportuno adottare il metodo di stima basato sul confronto con altri immobili sufficientemente simili a quelli in oggetto, si è attivato nella ricerca di recenti compravendite *(o di offerte tuttora in essere)* di terreni edificabili siti in Rovigo, appartenenti allo stesso segmento di mercato ed aventi le medesime caratteristiche e potenzialità edificatorie dell'area in oggetto.
Constatata una certa complessità delle operazioni di stima per la carenza di elementi comparabili di recente acquisizione e del tutto attendibili *(in quanto non sempre assimilabili alle aree in oggetto per ubicazione e potenzialità edificatorie)*, il sottoscritto si è affidato all'applicazione di calcoli e valutazioni estimative supportati dalla propria esperienza personale, maturata in lunghi anni di attività professionale nell'ambito specifico della valutazione immobiliare.

Pertanto, nella quantificazione del valore dell'area non urbanizzata si è partiti dalla stima del valore di una medesima area urbanizzata procedendo successivamente con la detrazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria, delle spese tecniche e del profitto del lottizzante.

8.2 Fonti di informazione:

Conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635

8.3 Valutazione corpi:
a) Stima di un'area del tutto simile a quella in oggetto ma già urbanizzata:

ID	Immobile	Superficie (mq.)	Valore unitario €/mq.	Valore diritto
A	**Appezzamento di terreno**	**7.530,00**	**270,00**	**2.033.100,00**

Nota: *si precisa che il suddetto valore unitario (€/mq. 270,00) tiene conto dell'incidenza del valore delle due aree adibite a marciapiedi (di complessivi mq. 74 catastali), ubicate in prossimità del P.I.R.U.E.A. ma escluse dal medesimo Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale. A riguardo, va inoltre evidenziato che verosimilmente dette aree dovranno essere cedute al Comune.*

b) DETRAZIONI (ai fini della determinazione del valore dell'**area non urbanizzata**):
- costo medio delle opere di urbanizzazione primaria *(incidenti su una superficie oggetto di intervento del 30% dell'intera area P.I.R.U.E.A., pari a mq. 2.296):* **€ 574.000,00**

- spese tecniche per la redazione ed il deposito di P.d.C. relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed aggiuntive *(importo medio pari al 6% del costo sopraindicato)* : **€ 34.440,00**

- profitto del lottizzante *((importo medio pari al 18% del valore di € 2.033.100,00 sopraindicato)*: **€ 365.958,00**

c) VALORE COMPLESSIVO DELL'AREA NON URBANIZZATA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

€ 2.033.100,00 - € 574.000,00 - € 34.440,00 - € 365.958,00 = **€ 1.058.702,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 158.805,30

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (area non urbanizzata):

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 899.896,70

Arrotondato ad euro novecentomila **€ 900.000,00**

ALLEGATI
- *CDU aggiornato in data 12/08/2026*

Altra documentazione:
vedasi allegati alla precedente perizia del 18/04/2023.

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 18 agosto 2026

Firmato Da: CANTA' VANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 639635