

*Documento
del
23/04/2026*

COMUNE DI BADIA POLESINE

APPARTAMENTO SITO AL 5° PIANO
DEL CONDOMINIO ADIGETTO
SITO IN VIA PESA VECCHIA 23



PERIZIA DI STIMA

ARCHITETTO PAOLO TURRA
PROJECT Scarl Soc. Professionale
via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo
Telefono e fax 0425 24864
email: arch.paolo.turra@awn.it



MANDATO - ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto arch. Paolo Turra, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Rovigo nella sezione A al n. 202, nonché all'Albo nazionale dei CTU del Tribunale al n. 130, è domiciliato in Rovigo, Via Mure Ospedale n.21 presso la Società Professionale PROJECT Scarl.

A seguito dell'incarico ricevuto dall'avvocato Patrizia Mazzagardi con studio in Rovigo via Verdi 4A presso ComLegis, in qualità di Curatore dell'eredità giacente del sig. Mario Berton deceduto a Rovigo il 01/03/2021, proprietario di un appartamento sito in complesso condominiale nel capoluogo di Badia Polesine in via Pesa Vecchia n. 23, eseguiti i sopralluoghi di rito, assunte le utili informazioni e compiuti i necessari accertamenti, di seguito rassegna la presente relazione per determinare il più probabile valore di mercato.

Preliminarmente si precisa che il più probabile valore di mercato stimato non corrisponde ad un prezzo, ma bensì – come definito dal Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76 - all' *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»*.

In sostanza il **valore di stima** che si determinerà si presuppone che possa verificarsi, il **prezzo** invece rappresenta un dato certo e storico che si è già verificato.

Beni in Comune di BADIA POLESINE (Ro), via Pesa Vecchia n. 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Appartamento al 5° piano con cantina di pertinenza al piano seminterrato parte del condominio Adigetto;



Quota e tipologia del diritto

- Proprietà 1/1 di **BERTON MARIO** nato a Masi (Pd) il 06/08/1934 cf BRTMRA34M06F013F;

Identificati al Catasto Fabbricati:

BERTON MARIO nato a Masi (Pd) il 06/08/1934 cf BRTMRA34M06F013F, proprietà 1/1;

COMUNE DI BADIA POLESINE Sez. Urb. BP

- Foglio 15 Particella 120 sub 25 Cat. A/2, Cons. vani 4,5, Rendita € 371,85, via Pesa Vecchia 23 p. S1-5;

Confini: est parti comuni, ovest spazio aperto sul cortile, nord e sud altre unità residenziali, salvo altri più esatti ed attuali;

Dati derivanti da: Atto del 25/09/2009 pubblico ufficiale Arnone Luca di Lendinara rep. 1783 – compravendita. Nota presentata con modello unico n. 5579.1/2009. Reparto PI di Rovigo in atti dal 14/10/2009;

La vendita comprende i connessi diritti accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale pari a 12,015/1000 delle cose comuni del fabbricato del quale quanto in oggetto è parte così come elencato dall'art. 1117 C.C., dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio ove esistente, ivi inclusi i proporzionali sull'area di sedime sottostante e pertinenziale cortiliva circostante censita al Catasto Terreni di Badia Polesine Sezione Badia Polesine, Foglio 156 particelle nn. 120 Ente Urbano di 965 mq, 505 Ente Urbano di 148 mq, 506 Ente Urbano di 381 mq, 507 Ente Urbano di 212 mq, 499 Ente Urbano di 311 mq riconducendosi quest'ultima particella in uso esclusivo degli aventi diritto sulle autorimesse e sui posti auto individuati con le particelle 500, 501, 502, 503.

Per ogni altro diritto si richiama quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito del notaio Luca Arnone di Lendinara in data 25/09/2009 rep. 1.783 racc. 1.510 trascritto a Rovigo il 14/10/2009 ai nn. 9586/5579.

Conformità Catastale:

L'attuale conformazione dell'immobile trova sostanziale rispondenza alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo in data 19/04/1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento è collocato al quinto piano del complesso condominiale sito in via Pesa Vecchia 23, in prossimità del centro cittadino, eretto nei primi anni '70.

Ha una superficie lorda di circa 71 mq ed è così composto: ingresso, lungo corridoio, soggiorno, cucina, dotata di piccolo terrazzo a sbalzo rivolto a nord-ovest, bagno e ampia camera da letto. Di pertinenza di questo appartamento è anche una cantina collocata al piano seminterrato avente una superficie lorda di circa 6 mq. I cui muri divisori, costituiti da tramezze in laterizio, sono stati lasciati al grezzo, privi di intonaco.

L'appartamento, chiuso da tempo, necessita di un complessivo intervento di rinnovamento impiantistico e delle finiture. Si evidenzia che in soggiorno è presente una infiltrazione di acqua proveniente dal tetto che evidentemente dovrà essere gestita a livello condominiale.

- Caratteristiche della zona: la zona è prossima al centro storico di Badia Polesine, caratterizzata da insediamenti residenziali.

- Area urbanistica: l'immobile sorge in area classificata come "B1 – zona Residenziale semiestensiva di completamento".

- Caratteristiche zone limitrofe: sono presenti insediamenti misti residenziali/direzionali/commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità della procedura per la vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NON CONOSCIUTE;

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* NON RILEVATE;

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO;

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* NON CONOSCIUTE;

4.2.1 *Iscrizioni:* NESSUNA RILEVATA

4.2.2 *Pignoramenti:* NESSUNO RILEVATO

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* NON CONOSCIUTE;

5. ALTRE INFORMAZIONI

- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* secondo quanto comunicato dallo studio che amministra il condominio "Adigetto" le spese condominiali medie ammontano a circa € 900,00 annui;

- *Spese scadute ed insolute alla data della perizia:* la curatela provvederà al pagamento delle spese scadute ed insolute prima della cessione dell'immobile in oggetto;

- *Accessibilità dell'immobile all'immobile*: il condominio affaccia su via L. Balzan e via Pesa Vecchia. L'ingresso principale, posto su via Pesa Vecchia avviene tramite una rampa di scale che collega la quota strada alla galleria d'ingresso comune sita al piano rialzato. Il vano scala condominiale è dotato anche di ascensore.

- *Attestazione Prestazione Energetica*: non presente;

- *Indice di prestazione energetica*: da determinare;

- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004*: non presenti.

- *Avvertenze ulteriori*: l'immobile necessita di un intervento di rinnovamento complessivo impiantistico e delle finiture che risultano essere anche quelle dell'originale costruzione. Anche il complesso condominiale presenta carenze manutentive che necessitano di intervento nel prossimo futuro. Per quanto comunicato dall'amministratore condominiale al momento non sono ancora state deliberati degli interventi sulle parti comuni. Di detti aspetti se ne è tenuto conto nella determinazione della stima che segue.

6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO

Dal 25/09/2009 la proprietà dell'immobile per la quota di 1/1 è di BERTON MARIO nato a Masi (Pd) il 06/08/1934 CF BRTMRA34M06F013F in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Luca Arnone di Lendinara in data 25/09/2009 rep. 1783 racc. 1510 trascritto a Rovigo il 14/10/2009 ai nn. 9586/5579 - da potere di [REDACTED] nata a Badia Polesine il 08/06/1959 [REDACTED] [REDACTED] nata a Ronco Biellese (Bi) il 06/11/1964 [REDACTED] proprietarie della quota di 1/2 ciascuna;

Dal 04/08/2008 al 25/09/2009 la proprietà dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuna è stata di [REDACTED] [REDACTED] nata a Badia Polesine il 08/06/1959 [REDACTED] nata a Ronco Biellese (Bi) il 06/11/1964 [REDACTED] in forza di Denuncia di Successione per causa di morte di [REDACTED] nato a Casale Monferrato il 30/01/1927 deceduto il 04/08/2008, registrata a Badia Polesine il 02/03/2009 n. 130 volume 167 e trascritta a Rovigo il 11/05/2009 ai nn. 4377/2582;

Dal 26/03/1977 al 04/08/2008 la proprietà dell'immobile per la quota di 1/1 è stata di [REDACTED] [REDACTED] nato a Casale Monferrato il 30/01/1927 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Ponzetti di Lendinara del 26/03/1977 rep. 29.749 racc. 13.611 registrato a Badia Polesine il 04/04/1977 al n. 262 vol. 97 e trascritto a Rovigo il 06/04/1977 ai nn. 1917/1533.

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

Pertinenti l'immobile in oggetto, a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Badia Polesine in data 31/10/2025, sono state individuate le seguenti pratiche:

- LICENZA EDILIZIA prot. 8838 del 30/03/1968;

Intestazione: Zanichelli geom. Giuseppe – via Riva Reno 62, Bologna;
per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi;

Autorizzazione di ABITABILITA' N. 1653 del 10/02/1972;

lavori iniziati il 16/08/1968 e ultimati il 30/03/1971

Non risultano essere state presentate altre pratiche pertinenti questo immobile.

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

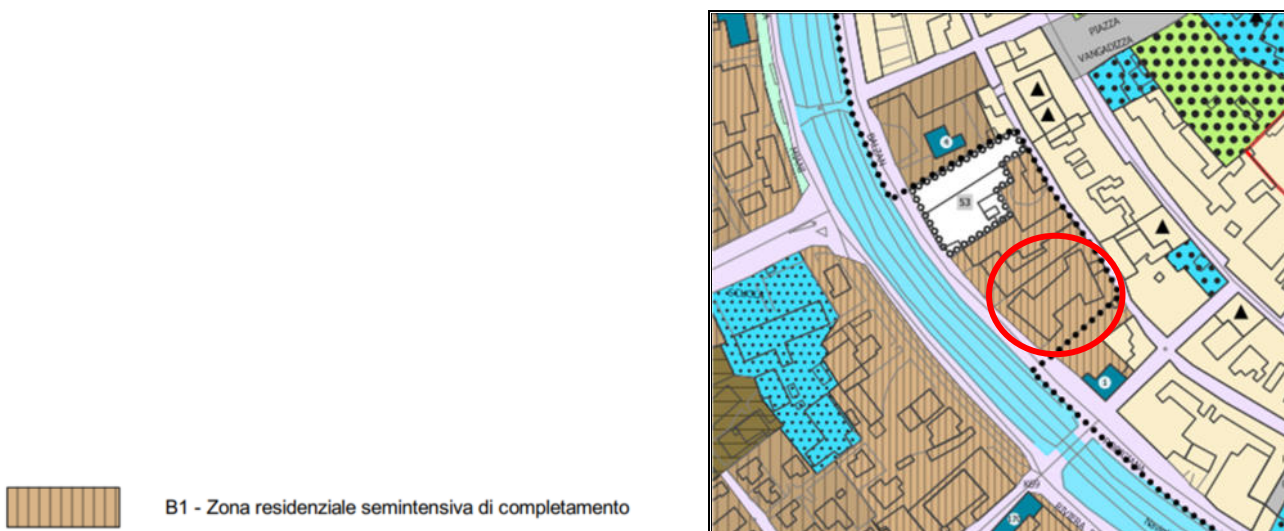
La conformazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza alle pratiche edilizie depositate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale. Non è stato possibile accertare la conformità delle parti comuni con le altre unità che compongono l'intero edificio.

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Visto lo strumento urbanistico vigente, l'immobile censito al Foglio 15 Particella 120 ricade in zona B1 – residenziale semiestensiva di completamento.

- Immobile soggetto a convenzione: NO;
- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO
- Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO
- Dichiarazione di conformità con il P.I. : SI

ESTRATTO P.I.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è collocato al quinto piano del complesso condominiale denominato "Adigetto" sito tra Riviera L. Balzan e via Pesa Vecchia 23, in prossimità del centro cittadino, eretto nei primi anni '70.

Ha una superficie lorda di circa 71 mq ed è così composto: ingresso, lungo corridoio, soggiorno, cucina, dotata di piccolo terrazzo a sbalzo rivolto a nord-ovest, bagno e ampia camera da letto.

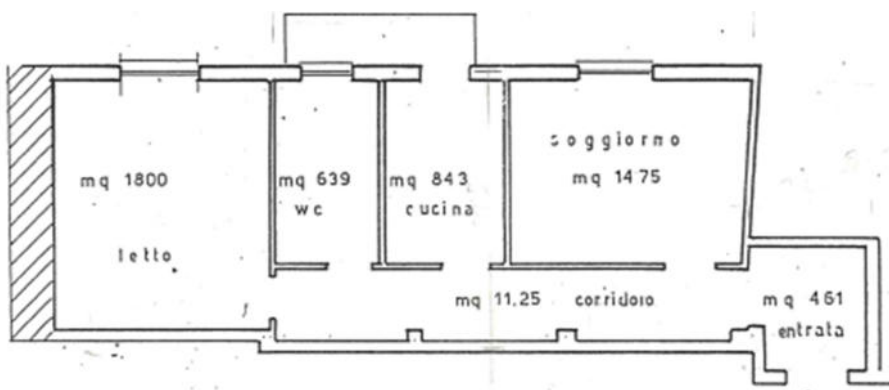
Di pertinenza di questo appartamento è anche una cantina collocata al piano seminterrato avente una superficie lorda di circa 6 mq. i cui muri divisori, costituiti da tramezze in laterizio, sono stati lasciati al grezzo, privi di intonaco.

L'appartamento, privo di garage, risulta chiuso da tempo e necessita di un complessivo intervento di rinnovamento impiantistico e delle finiture. Si evidenzia che in soggiorno è presente una infiltrazione di acqua proveniente dal tetto che evidentemente dovrà essere gestita a livello condominiale.

L'accesso principale al vano scala condominiale dotato di ascensore, avviene tramite una rampa di scale esterna che collega la galleria comune a via Pesa Vecchia.

Il Condominio è circondato da area scoperta di pertinenza nella quale sono stati ricavati dei parcheggi per le automobili e appare bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al momento non ancora deliberati dall'assemblea condominiale ma oggetto di discussione secondo quanto riferito dall'amministratore.

Planimetria dell'appartamento



CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A	Abitazione quinto primo	Superficie lorda	Circa 71,00	1,00	71,00
	Cantina piano seminterrato	Superficie lorda	Circa 6,00	0,50	3,00
TOTALE SUPERFICI			Circa 77,00		74,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima: La valutazione che segue è stata eseguita con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto, contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito **"Subject"**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **"Comparabili"** (Comparabile A, Comparabile B, Comparabile C). Nel caso specifico sono stati individuati tre immobili:

- Comparabile A: appartamento sito al primo piano del medesimo codominio del subject compravenduto per € 24.000,00 il 16/05/2025 con atto del notaio Michele Wurzer di Badia Polesine (Ro) rep. n. 7257 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Polesine Sez. Urb. BP Foglio 15 Particella 120 sub. 7, trascritto a Rovigo il 21/05/2025 RP 3125 avente una superficie catastale di 89 mq compresa la cantina al piano seminterrato; indirizzo via Pesa Vecchia 7;

- **Comparabile B:** appartamento sito al primo piano del medesimo codominio del subject compravenduto per € 31.000,00 il 27/08/2024 con atto del notaio Amerigo Santoro di Rovigo rep. n. 9864 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Polesine Sez. Urb. BP Foglio 15 Particella 120 sub. 3, avente una superficie catastale di 99 mq compresa la cantina al piano seminterrato e garage di pertinenza identificato al sub. 58; trascritto a Rovigo il 06/09/2024 RP 5500; indirizzo via Pesa Vecchia 7;

- **Comparabile C:** appartamento sito al quarto piano del medesimo codominio del subject compravenduto per € 74.000,00 il 30/01/2025 con atto del notaio Giovanna Morena di Rovigo rep. n. 31746 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Polesine Sez. Urb. BP Foglio 15 Particella 120 sub. 20, avente una superficie catastale di 104 mq compresa la cantina al piano seminterrato; trascritto a Rovigo il 05/02/2025 RP 648; indirizzo via Pesa Vecchia 7;

Viste quindi le qualità degli immobili succitati con i relativi valori e le particolari caratteristiche di quello in oggetto, applicati i coefficienti di adeguamento in funzione del piano di collocazione, dimensioni, stato di conservazione e allestimento, si è determinato il valore del "subject" come segue.

8.2 Fonti di informazione: Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore. È stato analizzato il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenza e l'esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	24.000,00	31.000,00	74.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	9	18	12	0
Superficie Catastale SUP (mq)	89,00	99,00	104,00	77,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	6,00	6,00	6,00	6,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	21,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	1	1	4	5
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	1	1	2	1

2: Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,350
p(MAG)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificab)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut. est. (€)	0,00
Costo intervento manut. int. (€)	0,00

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	90,80
SUP commerciale comparabile B	111,30
SUP commerciale comparabile C	105,80
SUP commerciale subject	78,80

4. Calcolo prezzo marginale Sup. Principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	264,32
Prezzo medio comparabile B	278,53
Prezzo medio comparabile C	699,43
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	264,32

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	-50,00	-64,58	-154,17
p(SUP) (€/mq)	264,32	264,32	264,32
p(BAL) (€/mq)	79,30	79,30	79,30
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	132,16	132,16	132,16
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	79,30	79,30	79,30
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	132,16	132,16	132,16
p(XXX)/p(SUP)	132,16	132,16	132,16
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00	0,00
p(LIV) (€)	240,00	310,00	740,00
p(STMe) (€)	0,00	0,00	0,00
p(STMi) (€)	0,00	0,00	35.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	24.000,00	31.000,00	74.000,00
DAT (€)	450,00	1.162,50	1.850,00
SUP (€)	-3.171,81	-5.814,98	-7.136,56
BAL (€)	0,00	0,00	0,00
TER (€)	0,00	0,00	0,00
CAN (€)	0,00	0,00	0,00
BOX (€)	0,00	-2.775,33	0,00
XXX (€)	0,00	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00	0,00
LIV (€)	960,00	1.240,00	740,00
STMe (€)	0,00	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00	-35.000,00
PREZZI CORRETTI	22.238,19	24.812,19	34.453,44

PREZZI CORRETTI	22.238,19	24.812,19	34.453,44
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ATTESO	€ 27.167,94		

Valore complessivo diritto e quota

€ 27.167,94

Prezzo arrotondato : € 27.000,00 (euro ventisette mila/00):

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo lì 23/04/2026

Il consulente
arch. Paolo Turra

(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)

Allegati:

A – copia atto di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni,);

C – Ispezione ipotecaria – Elenco formalità aggiornato;

D – Pratiche edilizie acquisite con accesso atti;

E - documentazione fotografica.

Ufficio Provinciale di ROVIGO - Territorio

Data 08/10/2025 Ora 09:45:18

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 229803799 del 07/10/2025

Richiedente: TRRPLA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9586

Registro particolare n. 5579

Data di presentazione 14/10/2009

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

N=62500

E=-20900

1 Particella: 120



Comune: (RO) BADIA POLESINE/A
Foglio: 15

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m.

31-Lug-2025 14:52:11
Protocollo pratica T254552/2025



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **31/07/2025**
Ora: **14:50:14**
Numero Pratica: **T253747/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2025

Dati identificativi: Comune di **BADIA POLESINE (A539) (RO)**

Sez. Urb. **BP** Foglio **15** Particella **120** Subalterno **25**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BADIA POLESINE (A539A) (RO)**

Foglio **15** Particella **120**

Classamento:

Rendita: **Euro 371,85**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Sez. Urb. **BP** Foglio **15** Particella **120** Subalterno **25**

Indirizzo: VIA PESA VECCHIA n. 23 Piano S1 - 5

Dati di superficie: Totale: **77 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **76 m²**

> Intestati catastali

➤ **1. BERTON Mario (CF BRTMRA34M06F013F)**

nato a MASI (PD) il 06/08/1934

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **BADIA POLESINE (A539) (RO)**

Sez. Urb. **BP** Foglio **15** Particella **120** Subalterno **25**



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **31/07/2025**
Ora: **14:50:14**
Numero Pratica: **T253747/2025**
Pag: **2 - Segue**

> Indirizzo

dall'impianto al 01/10/2012

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **BADIA POLESINE (A539) (RO)**

Sez. Urb. **BP Foglio 15 Particella 120 Subalterno 25**

VIA PESA VECCHIA n. 23 Piano SC_5

Partita: **2670**

dal 01/10/2012

VARIAZIONE del 01/10/2012 Pratica n. RO0123993 in atti dal 01/10/2012 CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8155.1/2012)

Immobile attuale

Comune di **BADIA POLESINE (A539) (RO)**

Sez. Urb. **BP Foglio 15 Particella 120 Subalterno 25**

VIA PESA VECCHIA n. 23 Piano S1 - 5

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **BADIA POLESINE (A539) (RO)**

Sez. Urb. **BP Foglio 15 Particella 120 Subalterno 25**

Rendita: **Lire 715**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: **2670**

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **BADIA POLESINE (A539) (RO)**

Sez. Urb. **BP Foglio 15 Particella 120 Subalterno 25**

Rendita: **Euro 371,85**

Rendita: **Lire 720.000**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: **2670**

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **BADIA POLESINE (A539) (RO)**

Sez. Urb. **BP Foglio 15 Particella 120 Subalterno 25**

Totale: **77 m²**

Totale escluse aree scoperte : **76 m²**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/04/1972, prot. n. 147



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **31/07/2025**
Ora: **14:50:14**
Numero Pratica: **T253747/2025**
Pag: **3 - Fine**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BADIA POLESINE (A539)(RO) Sez. Urb. BP Foglio 15 Particella 120 Sub. 25

- | | |
|---|---|
| <p>➤ [REDACTED]
nato a CASALE MONFERRATO (AL) il 30/01/1927
📅 dall'impianto al 04/08/2008
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p> <p>➤ 1. [REDACTED]
nata a RONCO BIELLESE (BI) il 06/11/1964
📅 dal 04/08/2008 al 25/09/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)</p> <p>➤ 2. [REDACTED]
nata a BADIA POLESINE (RO) il 08/06/1959
📅 dal 04/08/2008 al 25/09/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)</p> <p>➤ 1. BERTON Mario (CF BRTMRA34M06F013F)
nato a MASI (PD) il 06/08/1934
📅 dal 25/09/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> <p>2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/08/2008 - UU Sede BADIA POLESINE (RO) Registrazione Volume 167 n. 130 registrato in data 02/03/2009 - VOLTURA DI [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 4080.1/2009 - Pratica n. RO0123606 in atti dal 23/09/2009</p> <p>3. Atto del 25/09/2009 Pubblico ufficiale ARNONE LUCA Sede LENDINARA (RO) Repertorio n. 1783 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5579.1/2009 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 14/10/2009</p> |
|---|---|

Visura telematica

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODULARIO
F. Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

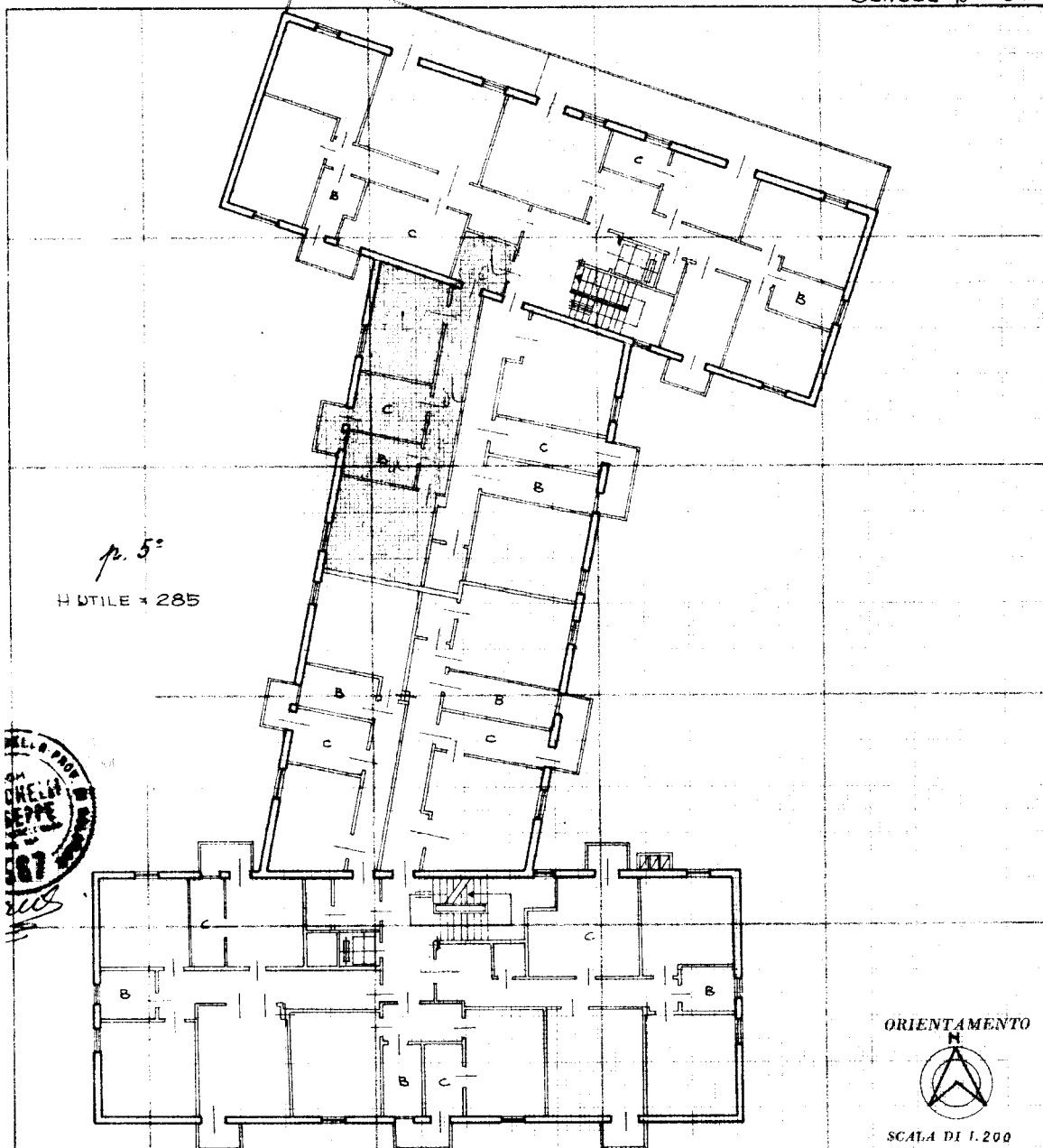
Lire
20

3 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO LEGGE 15 APRILE 1970 N. 675

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Badia Pol. Via Riviera Balzan
Ditta Zanichelli Giuseppe nato San Lazzaro Parmense 1-2-1913
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo

Scheda n. 0239932



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
Comune di Badia Pol.

DATA
PROT. N.

NAVIGLIO
MAGNETICO

Via Riviera Balzan

120

Via Pesa Vecchia

Compilata dal GEOMETRA
GIUSEPPE ZANICHELLI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BOLOGNA

DATA 25 MARZO 1972

Firma: *Giuseppe Zanichelli*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/04/1972 - Data: 31/07/2025 - n. T93203 - Richiedente: TRRPLA63L29L359R
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Direzione Provinciale di ROVIGO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/06/2025 Ora 17:39:09
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T121473 del 30/06/2025

per dati anagrafici

Richiedente VRLLSN

Dati della richiesta

Codice fiscale: BRTMRA34M06F013F - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/04/1988 al 30/06/2025

Periodo recuperato e validato dal 03/01/1972 al 31/03/1988

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1972

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. BERTON MARIO

Luogo di nascita MASI (PD)

Data di nascita 06/08/1934 Codice fiscale BRTMRA34M06F013F *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/04/1988 al 30/06/2025 - Periodo recuperato e validato dal 03/01/1972 al 31/03/1988

-
1. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/1989 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 6421
Pubblico ufficiale ALESSANDRO WURZER Repertorio 26271 del 16/08/1989
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in GIACCiano CON BARUCHELLA(RO)
Nota disponibile in formato immagine
 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/10/2002 - Registro Particolare 6249 Registro Generale 9723
Pubblico ufficiale WURZER ALESSANDRO Repertorio 76335 del 04/10/2002
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in GIACCiano CON BARUCHELLA(RO)

Direzione Provinciale di ROVIGO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/06/2025 Ora 17:39:09
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T121473 del 30/06/2025

per dati anagrafici

Richiedente VRLLSN

SOGGETTO CESSIONARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/10/2009 - Registro Particolare 5579 Registro Generale 9586
Pubblico ufficiale ARNONE LUCA Repertorio 1783/1510 del 25/09/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BADIA POLESINE(RO)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2014 - Registro Particolare 4527 Registro Generale 6545
Pubblico ufficiale WURZER ALESSANDRO Repertorio 91863/18991 del 22/10/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIACCIANO CON BARUCHELLA(RO)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1972

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.



COPIA

CITTÀ DI BADIA POLESINE

30.3.1968

C. A. P. 45021 Tel. n. 01970 - 01309

Prot. n. 5638

40122

e p. c.

EUR. SIG.

ZANICHELLI geom. GIUSEPPE

ROLOGGERIA

Via Riva Nano, 62

ALL'UFFICIO DISPOSEE CONSUMO
CITTA'

AL COMANDO VIGILI URBANI

BRESCIA

ALL' A. R. A. S.

VENEZIA

I L - S I N D A G O

Vista la prima domanda presentata in data 28.11.1967;
 Vista la successiva domanda in data 26.3.1968 per la modifica al progetto
 stesso in relazione al parere espresso dalla Commissione Edilizia;
 Visto l'art. 37 e 39 del regolamento edilizio comunale;
 Visto l'art. 18 della Legge Urbanistica 6.6.1967, n. 765;
 Sentito nuovamente il parere della Commissione Edilizia;

A U T O R I Z Z A

la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazioni e negozi da
 costruirsi con strutture portanti in cemento armato, in Via Riv. Balcan
 e Via Pesa Vecchia, secondo il progetto allegato alla domanda, con l'ob-
 bligo di tenersi scrupolosamente alle seguenti disposizioni:

- 1) Per le opere in c.a. dovrà essere prestata regolare denuncia alla Pre-
 fettura a norma delle disposizioni contenute nel R.D. 26.11.1939, n. 2229;
- 2) La nuova costruzione non potrà essere abitata se non dopo di aver otte-
 nuto il permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco in seguito al
 nulla osta da parte dell'Ufficiale Sanitario (art. 221 sulle leggi sani-
 tarie);

. / .

- 2 -

- 3) ~~Il proprietario è tenuto a mantenere in ogni momento in buono stato l'opera e a pagare le spese di manutenzione e di riparazione.~~
- 4) Il proprietario è obbligato di comunicare tempestivamente la data di inizio e ultimazione dei lavori (con apposito modulo che si allega alla presente autorizzazione);
- 5) Siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 6) Se nel manomettere il suolo pubblico, il costruttore incontrasse manufatti per il servizio pubblico, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 7) Tutti i danni arrecati a terzi saranno a Suo carico;
- 8) Le aree pubbliche occupate con assiti per la costruzione devono essere restituite ripristinate a lavoro ultimato, o anche prima su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 9) Gli assiti di cui al paragrafo 8 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli calienti a tutte altezze e muniti pure ad ogni angolo di una lanterna a vetri rossi e lampada rossa da mantenersi accesa da tramonto al levar del sole. Questa lanterna o lampada deve essere collocata in modo da avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto;
- 10) Trascorsi sei mesi dalla data del presente nulla osta senza che siano stati iniziati i lavori, oppure iniziati ma rimasti sospesi, prima che siano in trapassi o ripresi, gli interessati dovranno presentare nuova denuncia;
- 11) I tubi pluviali, nella parte inferiore sino all'altezza di almeno m. 3,60 dal suolo, non debbono sporgere dal muro. Le acque non dovranno scaricarsi sul suolo pubblico, ma dovranno essere raccolte in fogne;
- 12) Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali.



Il Sindaco
[Signature]



COPIA

20.4.1968

B.....

C. A. P. 45021

Tel. n. 51870 - 51308

CITTÀ DI BADIA POLESINE

Prot. n. 3156OGGETTO: autorizzazione di
demolizione.

EGR. SIG.

ZANICHELLI geom. GIUSEPPE

B O L O G N A

40132 Via Riva Reno, 62

e p. c. AL COMANDO VIGILI URBANI
S E D E

Il Sindaco vista la Sua domanda in data 20.4.1968;
Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

A U T O R I Z Z A

la demolizione dei seguenti fabbricati, di Sua proprietà, siti in
Badia Polesine, riv. Balzan e Via Pesa Vecchia:

- 1) ex bottega artigiana, censita in Catasto al Foglio XV - mappale 120/1 e 337/2 di mq. ~~33~~ e mc. ~~188~~;
- 2) ex stallo ad un solo piano ed ex stallo con sovrastante fienile, censiti in Catasto al Foglio XV - mappali nn. 120/2 - 337/1 - 338, di mq. ~~694~~ e mc. 2821;
- 3) ex abitazione a due piani di vani 8 complessivi, censiti in Catasto al Foglio XV - mappale 120/3, di ~~mq. 991~~ e mc. 633.

Nella demolizione si raccomanda di osservare le seguenti disposizioni:

- 1) Siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Tutti i danni arrecati a persone e a cose siano a Vostro carico;
- 3) Di adoperare tutti i segnali per salvaguardare l'incolumità pubblica e durante le ore notturne il tratto di strada interessato sia sufficientemente illuminato;
- 4) Se durante la demolizione l'Impresa dovesse incontrare dei manufatti di proprietà di terzi o ad uso pubblico, sia data comunicazione ai proprietari.-

IL SINDACO

COMUNE DI BADIA POLESINE

(Provincia di Rovigo)

IL SINDACO

Vista l'autorizzazione concessa al Sig. ZANICHELLI . . .
Geom. ZANICHELLI . . in data 30/1/1968 per provvedere
 all'esecuzione dei lavori per la costruzione di un fabbri-
 cato ad uso ABITAZIONI 3 NEGOZI di piani
; vani utili . . 182 . . ed accessori. 256
 in Via. RIVIERA GALBANI - CASA VACCHIA

Preso atto del parere favorevole espresso da l'Ufficiale
 Sanitario in base all'art. 22^o del T.U. sulle leggi sani-
 tarie;

Vista la ricevuta del versamento della tassa di CC.CC.
 numero. 411 . . . in data . . 10/FEBRAIO/1971 . .;

Visto il certificato di agibilità rilasciato dalla Prefet-
 tura in data. 1/6/1971 . . No. 14890/1.10.3-11.02.71 c.s.

D I C H I A R A

abitabile detto fabbricato di mq. 403 . . dal 10/FEBRAIO/1971
 costruito sul Foglio N° . . 15, Mapp. N. . 150/a
 i cui lavori furono iniziati il . . 26/1/1968 . . ed ultimati
 il . . 30/1/1971 . .

BADIA POLESINE il 10/FEBRAIO/1971

IL SINDACO



[Handwritten signature]

PREFETTURA DI ROVIGO

Prot.n.14290/1.23.3/Div.LL.PP.TT. e T.

IL PREFETTO DELLA PROVINCIA DI ROVIGO

VISTA la domanda in data 26.3.1971 della Ditta Geom. Giuseppe Zanichelli, intesa ad ottenere la licenza d'uso del fabbricato destinato ad abitazioni, uffici e negozi, comprendente varie strutture portanti in c.a., costruito in Comune di Badia Polesine tra la Via Pesa Pubblica e Riviera Balzan;

VISTO il verbale della visita in data 30.12.1969, redatto dall'ing. Mario Zerbinati, incaricato dalla Prefettura del controllo dell'opera, per la parte riguardante le strutture in c.a.;

VISTO il certificato di collaudo in data 15.3.1971, redatto dall'ing. Federico Ospitali;

VISTO l'articolo 4 del R.D. 16.11.1939, n.2229;

C O N C E D E

alla Ditta Geom. Giuseppe Zanichelli la licenza d'uso del fabbricato indicato nelle premesse.

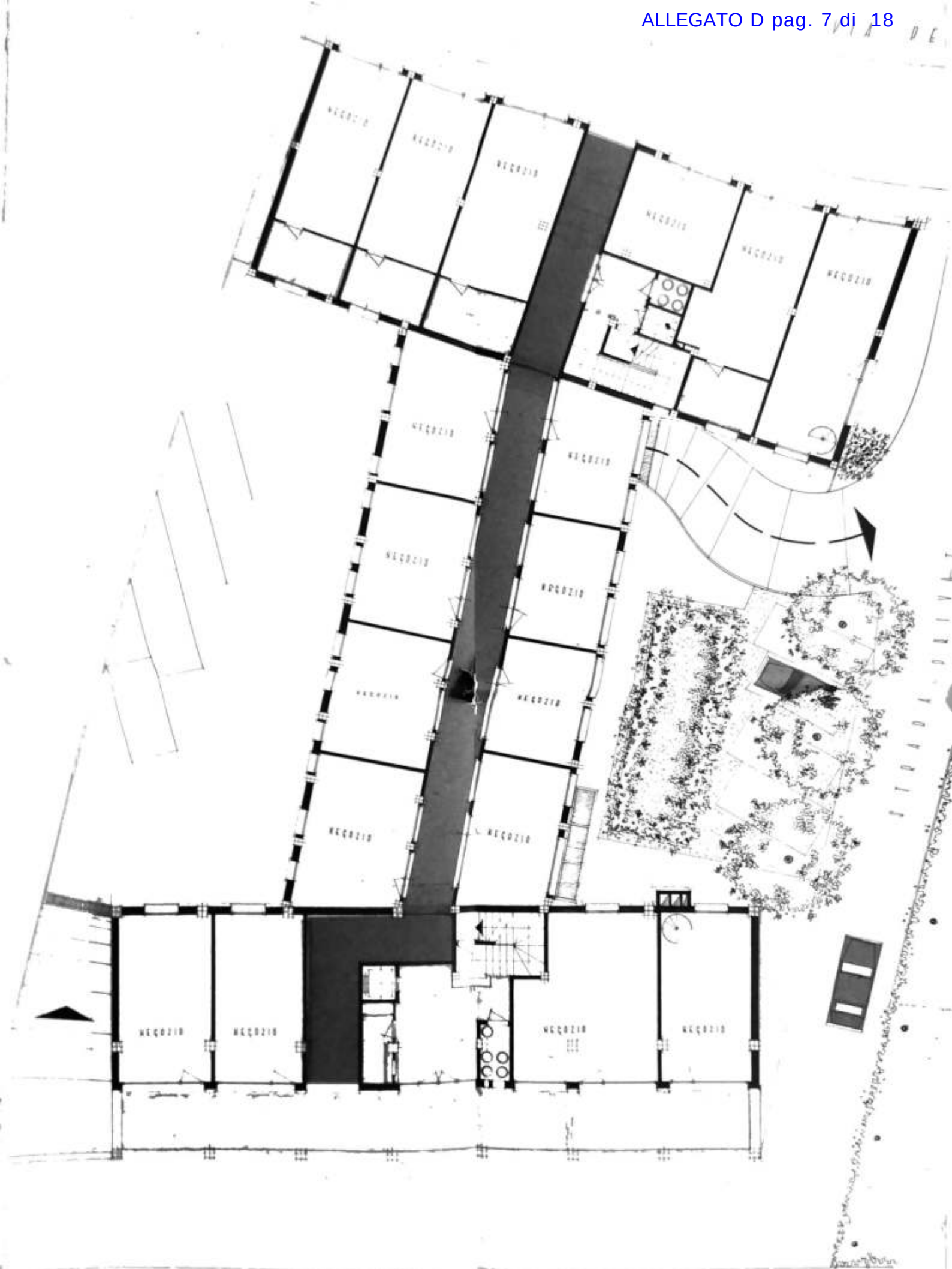
Rovigo, li 3 Giugno 1971.



P. IL PREFETTO
- Pintozzi -



PIANTA PIANO GARAGES E CANTINE



PIANTA PIANO TERRA

VIA DIVIERA BALZAN

PIANTA PIANO 1°: VARIANTE AL PIANO TIPO.

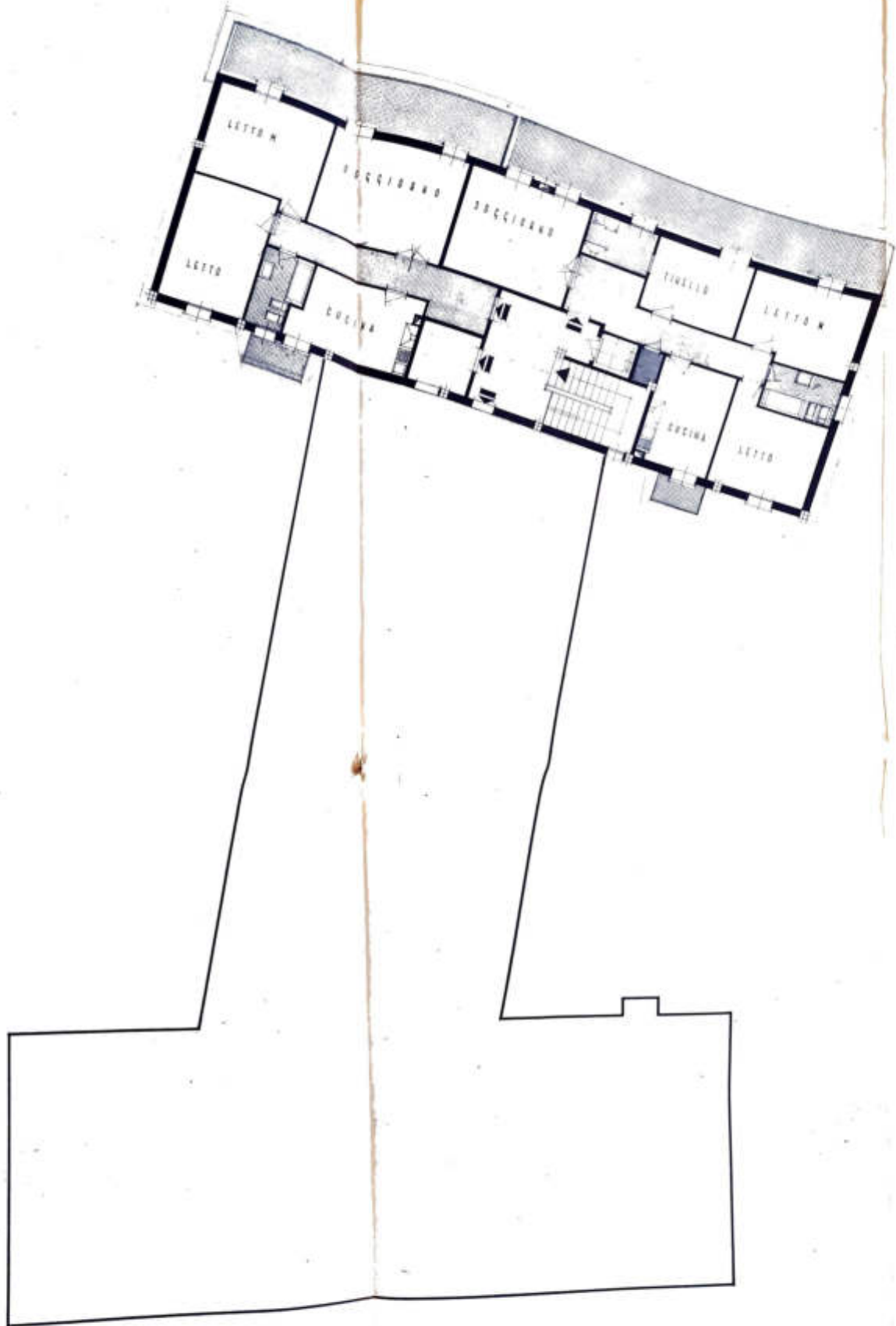




PIANTA PIANO 1^o: VARIANTE AL PIANO TITO.



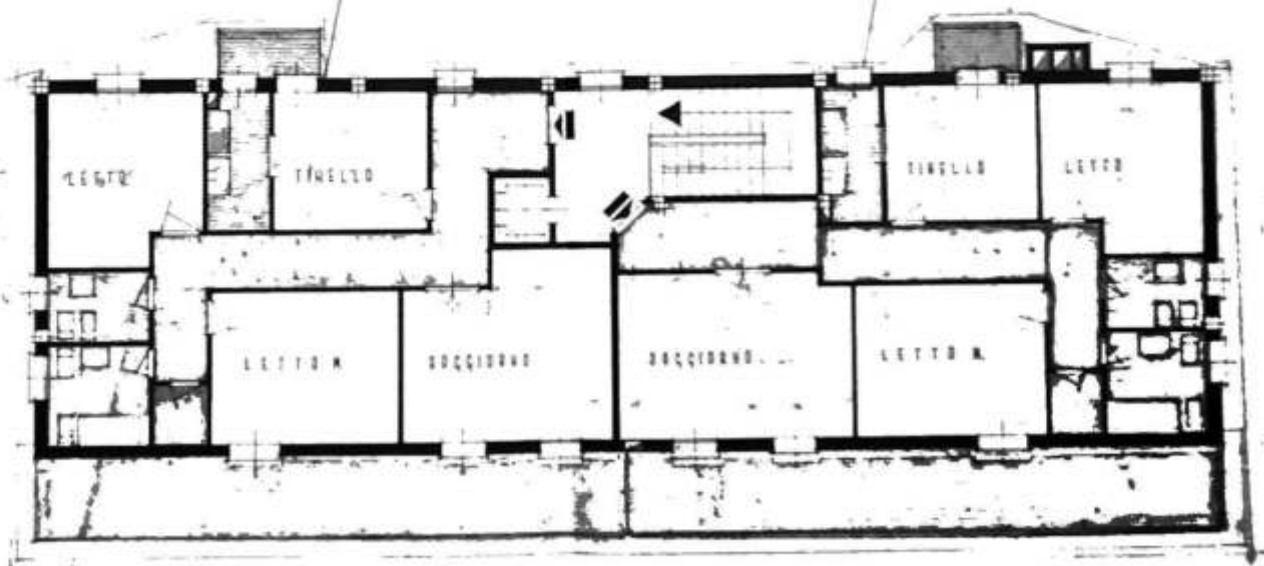
PIANTA PIANO TIPO: 2°, 3°, 4°.



PIANTA PIANO 5°: VARIANTE AL PIANO TIPO



PIANTA PIANO 6°



PIANTA PIANO 7°

C O S T R U Z I O N I

GEOM. G. ZANICHELLI

B O L O G N A

VIA RIVA REHO N°62

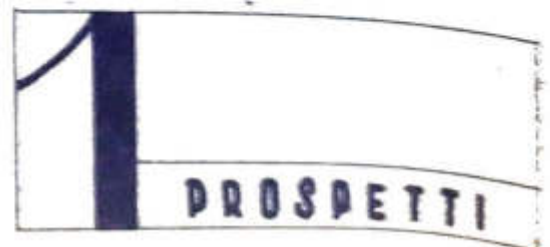
☎ 263897-264520-239608

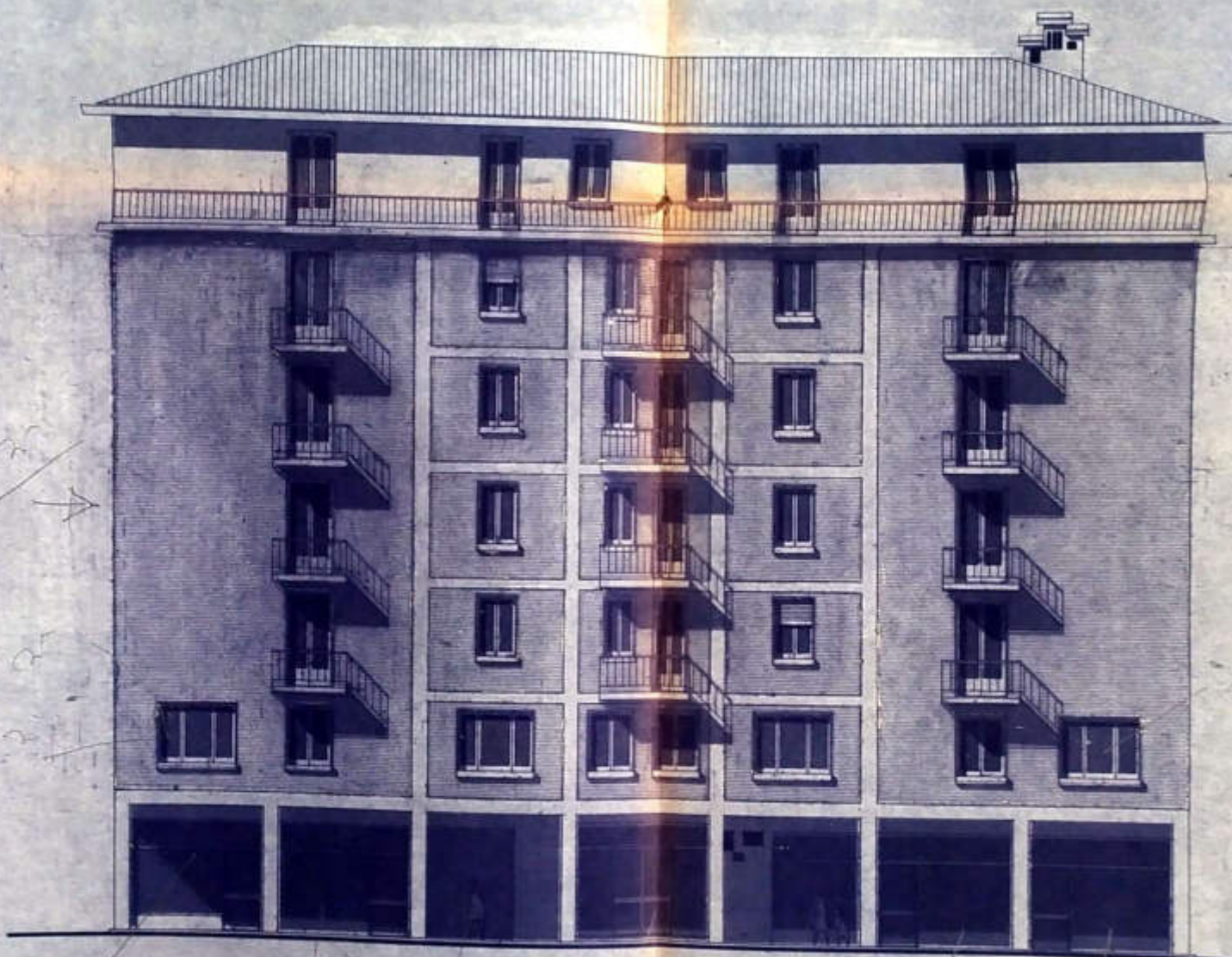
LA PROPRIETA' :

IL PROGETTISTA :

LA DIREZIONE LAVORI :

PROGETTO DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE E
 NEGOZI DA COSTRUIRSI IN VIA RIVIERA BALZAN E VIA PE-
 SA VECCHIA, COMUNE DI BADIA POLESINE

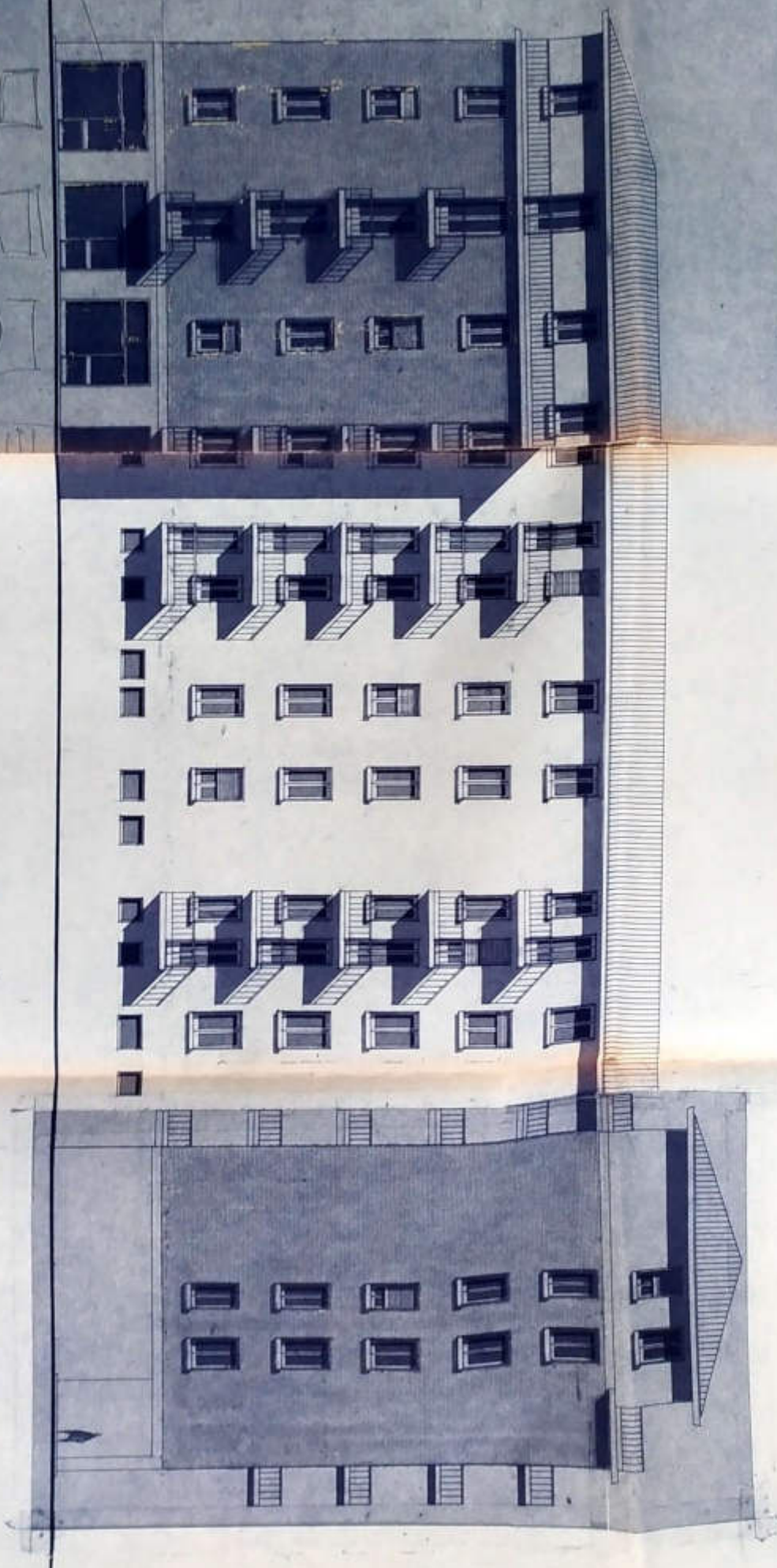




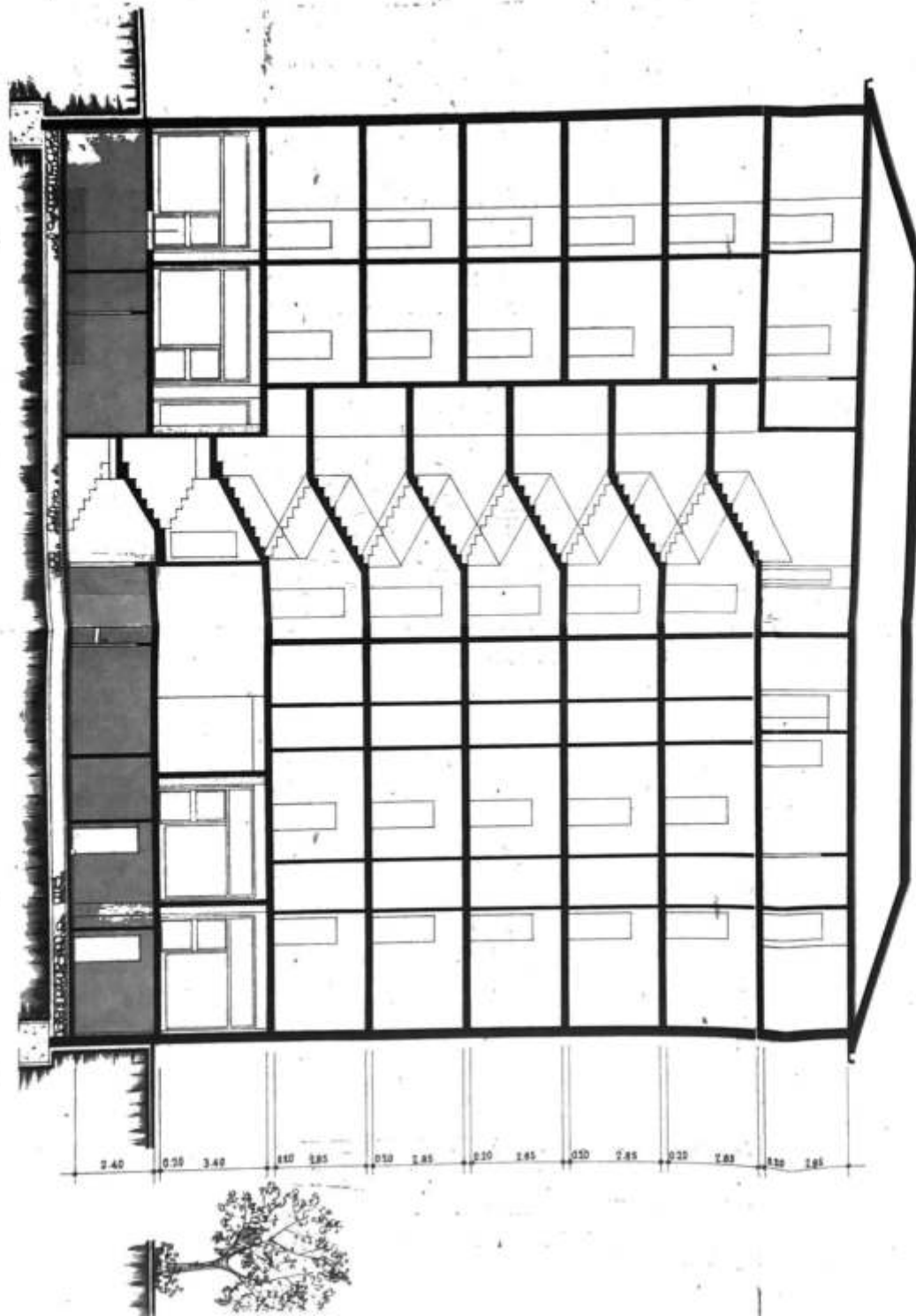
PROSPETTO FRONTALE SU VIA RIVIERA BALZAN



PROSPETTO FRONTALE SU VIA Fiume Adige



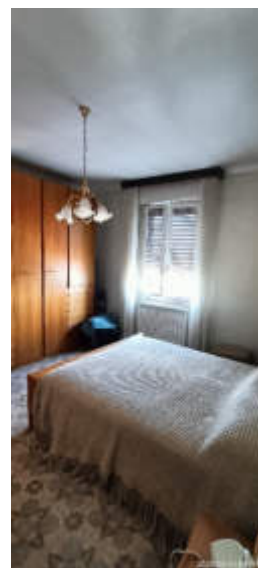
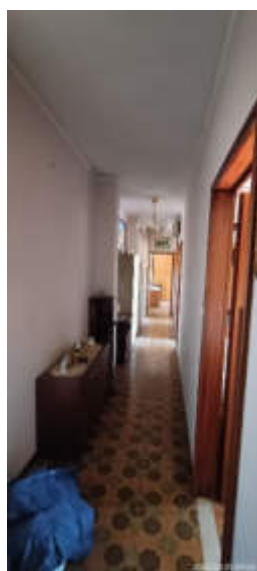
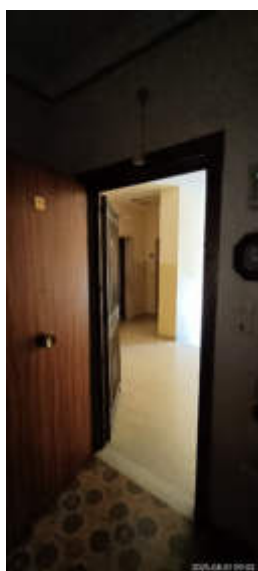
SEZIONE A-A



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTE APPARAMENTO





VISTE CANTINA

