
**Tribunale di Rovigo
SEZIONE FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“ [REDACTED] ”

N° Gen. Rep. 11 / 2023 R.F.

Giudice Delegato: **Dott.ssa BENEDETTA BARBERA**
Curatore: **Dott.ssa STEFANIA AZZI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

**Appezamento di terreno edificabile in Comune di ROVIGO,
località Cantonazzo, Via Ottavio Munerati**

Consulente tecnico stimatore:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Loris Baldachini
BLDLRS63D30H620F
00816530299
Via Angeli, 30 - 45100 Rovigo
0425 422720
0425 422720
baldachini.loris@gmail.com
loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di **ROVIGO (RO)**,
loc. Cantonazzo, Via Ottavio Munerati

Lotto: 001

Apprezzamento di terreno edificabile in Rovigo, loc. Cantonazzo, Via O. Munerati, con diritti di comproprietà sullo stradello di accesso

Quota e tipologia del diritto:

piena ed esclusiva proprietà spettante alla società:

[REDACTED], con sede in Villadose,
c.f.: **[REDACTED]**, proprietaria per intero (1/1)

Eventuali comproprietari: nessuno

DESCRIZIONE CATASTALE:

COMUNE DI ROVIGO (cod. H620A)

Intestazione:

....., con sede in Villadose,
c.f.:, proprietaria per intero (1/1)

CATASTO TERRENI - Sezione Rovigo, Foglio 1, particelle nn.:

1337 di mq. 860, qualità vigneto cl.2, RD.Euro 7,77 RA.Euro 5,33

1339 di mq. 3, qualità vigneto cl.2, RD.Euro 0,03 RA.Euro 0,02

con i pertinenti diritti pari a 3/7 (tre settimi)¹ sullo stradello interno comune censito nel

CATASTO TERRENI - Sezione Rovigo, Foglio 1, particelle nn.:

1335 di mq. 40, qualità sem.arb. cl.4, RD.Euro 0,16 RA.Euro 0,18

1336 di mq. 455, qualità vigneto cl.2, RD.Euro 4,11 RA.Euro 2,82

Confini:

particella 1181 adibita a parcheggio, ragioni [REDACTED],
salvo altri più esatti e recenti.

¹ Si precisa che in banca dati censuaria del Catasto, la Soc. [REDACTED] risulta erroneamente proprietaria per quota 4/7, a causa della mancata volturazione dell'atto di vendita in data 27/12/2019 Rep.n.15874/13603 del notaio G. Morena di Rovigo, trascritto il 02/01/2020 nn.5/2.



Conformità catastale:

L'immobile in oggetto è censito in Catasto sostanzialmente in conformità allo stato di fatto. Relativamente all'intestazione catastale delle particelle 1335 e 1336, si evidenzia che la quota di 4/7 attribuita alla soc. [REDACTED], che risulta dalla visura catastale, non è corretta, in quanto non tiene conto della cessione della quota di 1/7 effettuata con atto di compravendita in data 27/12/2019 Rep.n.15874/13603 del notaio Giovanna Morena di Rovigo, trascritto a Rovigo il 02/01/2020 nn.5/2.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: extraurbana

Area urbanistica: residenziale in ambito rurale

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: rurali con agglomerati residenziali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: via Ottavio Munerati

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze i servizi sono piuttosto limitati

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo, l'immobile in oggetto era nella disponibilità della procedura.

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: non rilevate

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Rovigo in data 27/10/2005 Rep. n. 33.519 del notaio Breseghello di Rovigo, registrato a Rovigo in data 31/10/2005 n. 804 e trascritto a Rovigo in data 08/11/2005 ai nn. 12206/6696 .

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

servitù di elettrodotto a carico dell'originario mappale 71, relativa all'elettrodotto



Cantonazzo - Grompo costituita giusta atto autenticato dal notaio Breseghello di Rovigo, in data 30/10/1989, Rep.n. 10.904 e in data 31/10/1989 Rep.n. 10.915, registrato a Rovigo il 03/11/1989 n. 646, trascritto a Rovigo in data 06/11/1989 nn. 8009/5733;

- servitù attiva di condotta costituita con atto del notaio Breseghello di Rovigo in data 30/11/2005 Rep.n. 33.623/4646, registrato a Rovigo in data 02/12/2005 al n. 2444 Serie 1T, trascritto a Rovigo il 05/12/2005 nn.13395/7367, di cui si riporta di seguito quanto indicato nella relativa nota di trascrizione:

“viene costituita servitu' di condotta per lo scolo delle acque meteoriche provenienti dal terreno compravenduto (m.n. 1188 (ex 200/c) e 1187(ex 200/b)) anche se sara' successivamente edificato e quindi a favor e del medesimo terreno attraverso il restante fondo di proprieta' dei venditori m.n. 1186 ex 200/a del foglio 1 , procedendo alla distanza di metri lineari 1,00 (uno virgola zero zero) dal confine ovest ad una profondita' media da metri lineari 1,00 (uno virgola zero zero) a metri lineari 1,50 (uno virgola cinquanta) misurata dalla sommita' del tubo alla quota naturale del terreno, e cio' allo scopo di consentire alle acque piovane di confluire nello scolo Ceresolo sito a sud del dettom.n. 1186. viene costituita servitu' di condotta a favore dell'immobile di cui ai mappali 1173 (ex 71/b), 1179 (ex 72/a) e 1181 (ex 72/c) ed a carico del mappale 1172 lungo il confine ovest procedendo alla distanza di metri lineari 1,00 (uno virgola zero zero) dal confine ovest e ad una profondita' media da metri lineari 1,00 (uno virgola zero zero) a metri lineari 1,50 (uno virgola cinquanta) misurata dalla sommita' del tubo alla quota naturale del terreno, allo scopo di consentire alle acque piovane di confluire nello scolo consorziale sito a nord del detto m.n. 1172.”

- servitù passiva di passaggio, pedonale, carraio e di reti tecnologiche costituita con atto del notaio Breseghello di Rovigo in data 30/11/2005 Rep.n. 33.623/4646, registrato a Rovigo in data 02/12/2005 al n. 2444 Serie 1T, trascritto a Rovigo in data 05/12/2005 ai nn. 13396/7368, di cui si riporta di seguito quanto indicato nella relativa nota di trascrizione:

“viene costituita servitu' di passaggio pedonale, carraio e di reti tecnologiche a favore degli immobili di cui a foglio 1 m.n. 1172 e 73 di proprieta' dei venditori ed a carico dei mappali 1173, 1179 e 1181 oggetto della presente vendita in corrispondenza dell'attuale accesso esistente sui lati est dei suddetti mappali 1173, 1179 e 1181 e per una larghezza di metri lineari 6 (sei) a partire dal nuovo confine est e per tutta la loro lunghezza. Tutte le spese per la realizzazione di tali servitu' e per la realizzazione di idonee recinzioni degli appezzamenti di terreno compravenduti, al fine di delimitare le nuove proprieta' sono a carico della societa' acquirente. relativamente alle recinzioni succitate, la societa' acquirente si impegna ad eseguirle con fondazione e zoccolo in cemento armato e sovrastante rete metallica plastificata tesa su paletti in ferro zincato a "t", della tipologia gia' esistente che divide l'aia del fabbricato insistente sul mappale 73.”

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come precisato nell'ordinanza di vendita:



4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria trascritta a Rovigo in data 17/03/2022 nn.2138/309

a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Cartura (dom.ipot. eletto: Cartura, Via Roma 15) ed a carico [REDACTED]
(terzo datore di ipoteca [REDACTED])

[REDACTED] - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Andrea Merlo di Rovigo in data 10/03/2022 Rep.n.8161/6546, trascritto a Rovigo il 17/03/2022 nn.2138/309;

note: colpisce – fra l'altro – la piena proprietà spettante a [REDACTED] sul terreno in Comune di ROVIGO sez. Rovigo, Foglio 1, particelle 1337, 1339, 1181

4.2.2 Pignoramenti: ///

4.2.3 Altre trascrizioni:

- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Rovigo in data 27/04/2023 nn.3479/2613

a favore di MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico di [REDACTED], per atto del Tribunale di Rovigo in data 29/03/2023 Rep.n. 13

note: si riferisce ai segg. diritti spettanti alla soc. [REDACTED]

- piena proprietà sui beni in Comune di Rovigo, sez. BP, Catasto Fabbricati, Foglio 6, particelle 70/21, 70/25; Comune di Rovigo, sez. RO, Catasto Fabbricati, Foglio 16, particelle 420/31; Comune di Rovigo, sez. GR, Catasto Fabbricati, Foglio 8, particelle 268/3, 268/8, 268/16, 268/18, 268/21, 268/22, 268/23, 268/25; Comune di Rovigo, sez. Rovigo, Catasto Terreni, Foglio 1, particelle 1181, 1337, 1339;

- diritti di comproprietà pari a 10283/75000 sui beni in Comune di Rovigo, sez. Grignano, Catasto Terreni, Foglio 8, particella 270,;

- diritti di comproprietà pari a 4/7 sui beni in Comune di Rovigo, sez. Rovigo, Catasto Terreni, Foglio 1, particelle 1335, 1336.

A tale formalità sono state eseguite le annotazioni di inefficacia parziale in data 29/09/2023 nn.8000/944 (relativamente ai beni in Comune di Rovigo, sez. GR, Catasto Fabbricati, Foglio 8, particelle 268/22, 268/18) ed in data 29/09/2023 nn.8004/948 (relativamente ai beni in Comune di Rovigo, sez. GR, Catasto Fabbricati, Foglio 8, particelle 268/25, 268/21)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: ///



Indice di prestazione energetica: ///

Note Indice di prestazione energetica: ///

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche;
- è presente materiale soggetto a trattamento e bonifica speciali, oltre che a detriti e manufatti in calcestruzzo;
- i confini esistenti di fatto potrebbero non essere corrispondenti alle risultanze catastali ed eventuali verifiche dovranno essere condotte in contraddittorio con i proprietari confinanti;
- le opere di urbanizzazione non risultano essere state collaudate;
- le prescrizioni urbanistiche dell'area devono essere verificate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, vigendo attualmente il regime di salvaguardia a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Di tali circostanze è stato tenuto forfetariamente conto nella valutazione che segue.

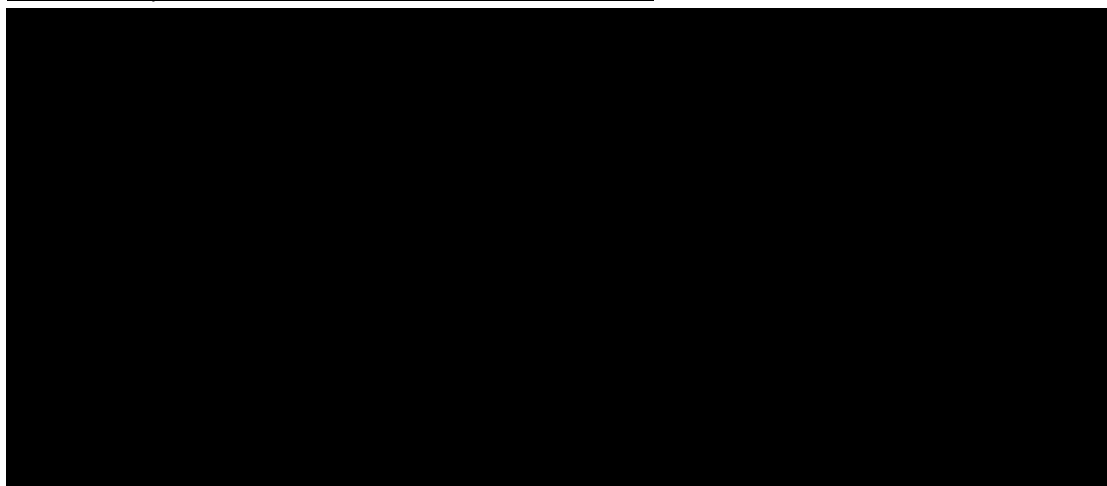
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario dal 30/11/2005 all'attualità:

██████████, con sede in Villadose, c.f.: ██████████

proprietario per intero, per atto di compravendita in data 30/11/2005 Rep.n.33623/4646 del notaio Breseghello di Rovigo, trascritto a Rovigo il 05/12/2005 nn.13394/7366;

Titolare/Proprietario dal 24/09/1999 al 30/11/2005:



ditta proprietaria per successione legittima del sig. ██████████, deceduto il 24/09/1999, den.67 vol.3 Ufficio del Registro di Rovigo, trascritta a Rovigo il 02/05/2000 nn.3522/2379 e devoluta a favore del coniuge ██████████ e dei figli ██████████, ██████████;

Titolare/Proprietario dal 08/09/1972 al 24/09/1999:

██████████ nato a ALBAREDO D'ADIGE (VR) il 03/12/1929 c.f.: ██████████, proprietario per 1/2;



██████████, nato a COSTA DI ROVIGO (RO) il 27/02/1932 c.f.: ██████████
 proprietario per 1/2;
 ditta proprietaria per atto di compravendita in data 08/09/1972 Rep.n.22154 del notaio Ferrari di
 Rovigo, registrato a Rovigo il 20/09/1972 n.1937 mod.I vol.215, trascritto a Rovigo il
 12/10/1977 nn.4995/4076.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sul lotto di terreno in oggetto non esistono costruzioni edilizie

7.1 Conformità edilizia: ///

7.2 Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rovigo in data
 26/09/2023, il terreno in oggetto è classificato dal vigente P.R.G. quale “ **E4B - CENTRI
 RURALI – area interessata dal Piano Particolareggiato del Centro Rurale “Cantonazzo”,**
 ricadente nella perimetrazione del Centro Storico delle Frazioni.

VINCOLI: - Centro Storico - (Art. B8 - NT del PAT);

PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA

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.

- N.T.A. di P.P. di cui alla Delibera di C.C. n. 36 del 09/05/2008;

- Elaborati del Piano Particolareggiato Centro Rurale “Cantonazzo”, in particolare : U.M.I. n.
 17;

- L.R. 11/2004 art. 20 commi 9 -10 (testo vigente);

- L. 1150/1942 art.17 (testo vigente).

Estratto dalla Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 20 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo.

9.“Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto
 l’obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti
 gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici e
 l’ampliamento o il cambio d’uso di quelli esistenti sono ammessi a condizione che gli edifici
 siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che siano rispettate le dotazioni territoriali
 previste dall’articolo 31.

10.Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le
 parti non attuate.

11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano
 urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte
 rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un
 periodo non superiore a cinque anni.”

Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.

7:“Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree
 di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove
 infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti



esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30. "

Art. 48 – Disposizioni transitorie.

5 bis *"A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi."*

5 quater : *"Dall'approvazione del primo PAT decorre, per il piano degli interventi di cui al comma 5 bis, il termine di decadenza di cui all'articolo 18, comma 7, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente."*

==

Estratto dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Legge urbanistica (testo vigente)

Art. 17. Validità dei piani particolareggiati

1". Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

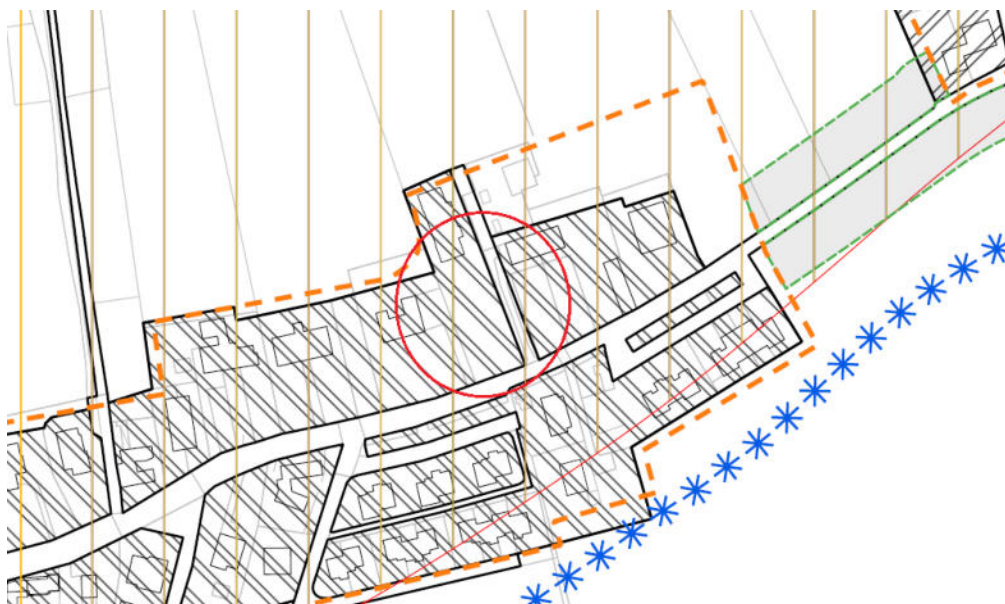
2. Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal Prefetto a norma del secondo comma dell'articolo 14.

3. Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modificchino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16."

===

In base allo strumento urbanistico in adozione, il medesimo terreno ricade in "ZONA C1.2",





Zona C1.2

Tale zona è regolata dall'art. 65 delle Norme Tecniche Operative, che si riporta di seguito:

ART. 65 - Zona "C1.2"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente di cui agli art.17 delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
Il volume complessivo dell'intervento non può essere inferiore al 75% di quello corrispondente alla densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza che dovrà avere forma adeguata per l'edificazione.
2. Gli interventi di nuova edificazione:
 - a) nel caso di accesso servito direttamente dalla pubblica via e in presenza delle opere di urbanizzazione primarie potranno essere attuati mediante intervento diretto;
 - b) nel caso di assenza delle opere di urbanizzazione primarie dovranno essere attuati attraverso P.U.A. o Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.28-bis del DPR 380/2001.
3. I fabbricati rurali funzionali alla conduzione del fondo e gli annessi compatibili con il contesto insediativo residenziale mantengono il nesso di funzionalità con l'azienda agricola fino alla dichiarazione di cessata funzionalità e quindi al conseguente cambio di destinazione d'uso.
4. Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti con volumetria pari all'esistente a uso residenziale e comunque non oltre il limite di 800 mc, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto delle presenti norme.
5. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e



urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O.

6. Per le aree non edificate ricadenti all'interno degli ambiti di edificazione diffusa individuati dal P.A.T., ai sensi dell'art.59 delle N.T. devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - a) Non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale.
 - b) Il lotto d'intervento dovrà essere di almeno 600 mq, potrà essere formato da più mappali confinanti della stessa proprietà ed avere forma geometrica regolare.
 - c) Deve essere posta particolare attenzione all'orientamento degli edifici (asse bioclimatico Est-Ovest) al fine di migliorarne il consumo energetico e la qualità abitativa.
 - d) Deve essere posta particolare attenzione alla qualità architettonica riferendo la progettazione al P.Q.A.M.A., in relazione alle tipologie e all'inserimento nel contesto di limite urbano.
 - e) Deve essere previsto, per tutti i nuovi edifici confinanti con il verde agricolo un'adeguata zona di mitigazione, costituita da alberatura autoctona a foglie caduche (filare) posta sul lato sud o est dell'intervento e a foglie non caduche poste a nord o nella direzione prevalente dei venti invernali, al fine di favorire l'inserimento di tali edifici nel contesto territoriale circostante e a mitigare il microclima esterno con effetti positivi sul microclima interno degli stessi.
 - f) Deve essere garantito un adeguato e funzionale accesso carrabile dalla strada pubblica, qualora previsto, con meccanismo di automazione per l'apertura del cancello del passo carraio al fine di velocizzare e facilitare la manovra di entrata dalla strada comunale stessa.
 - g) Gli impianti quali caldaie e condizionatori, posti sui prospetti visibili dalla strada comunale dovranno essere opportunamente mascherati.
 - h) Deve essere prevista una fascia lungo la strada da destinare a verde e/o parcheggio di 5ml. di profondità, di proprietà privata ad uso pubblico, da normare con atto unilaterale d'obbligo, nel qual caso, per consentire la corretta e completa realizzazione degli interventi edilizi previsti si potrà derogare dal distacco dal verde o parcheggio.
 - i) La pavimentazione dei parcheggi privati ad uso pubblico sarà del tipo "prato armato" con elementi in resina termoplastica.
 - j) L'illuminazione esterna, dovrà rispettare i criteri antinquinamento luminoso e di ridotto consumo energetico contenuti nella L.R.22/97.
7. All'interno di tali zone continuano ad applicarsi le disposizioni e prescrizioni previste dai Piani Particolareggiati approvati in attuazione delle previgenti previsioni del P.R.G.

Descrizione sommaria

Trattasi di appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 863,00, avente forma prossocché rettangolare, con orografia pianeggiante e giacitura media; con i pertinenti diritti di comproprietà pari a 3/7 sullo stradello di mq.495 catastali, in terra battuta e ghiaia, la cui residua quota di 4/7 spetta ai proprietari del complesso edilizio a nord composto da n.4 case a schiera, ed è gravata da servitù a favore di terzi.

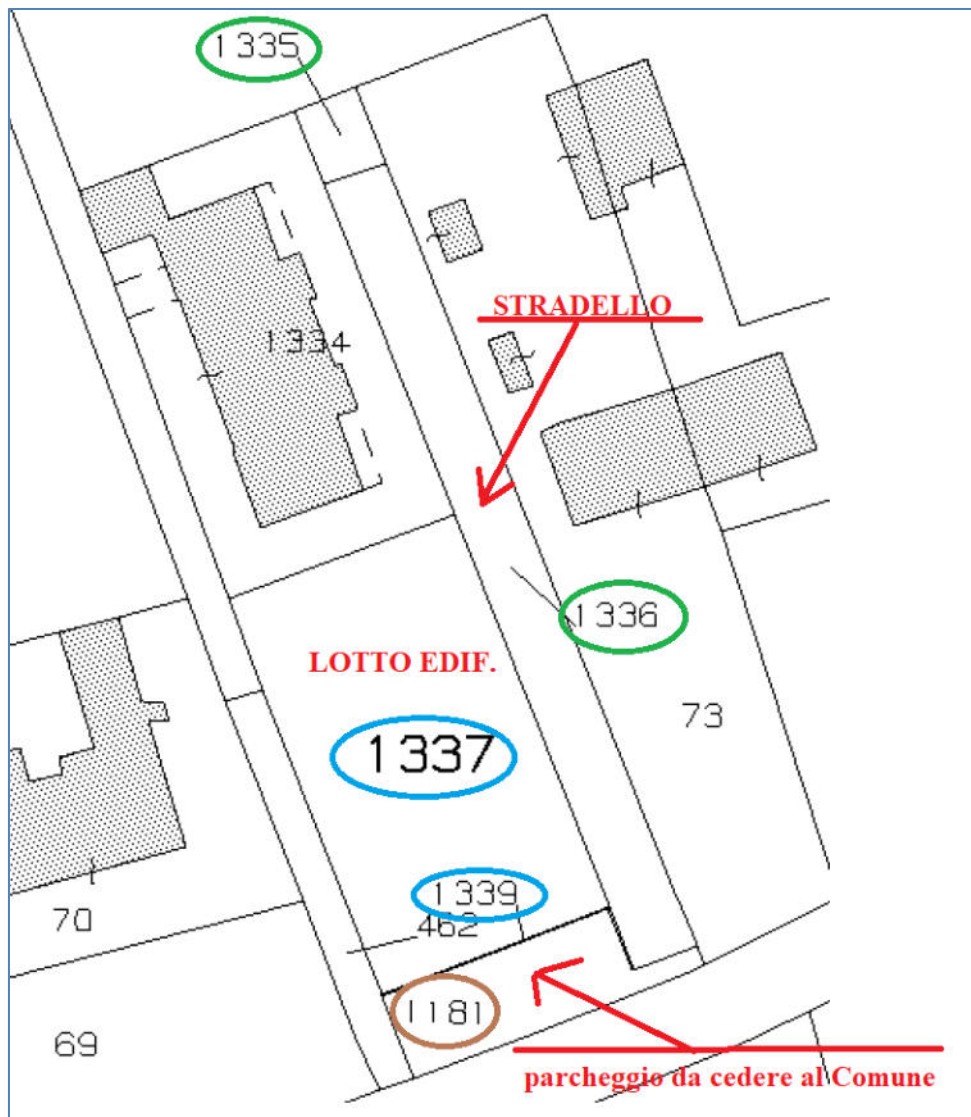


L'accesso alla via pubblica avviene tramite tale stradello, nonché attraverso parte dell'area di cui alla particella 1181, destinata a marciapiede.

La particella 1181 (che non è compresa nel presente lotto) costituisce il parcheggio e parte del marciapiede che avrebbe dovuto essere ceduto gratuitamente al Comune di Rovigo in base alle convenzioni e atti d'obbligo indicati al superiore § 4.

Sull'appezzamento di terreno in oggetto sono presenti – oltre che alla vegetazione spontanea - vari detriti, macerie, materiali vari nonché alcuni contrappesi in calcestruzzo per gru, la cui rimozione e smaltimento saranno a carico dell'acquirente, essendo stato tenuto conto dei relativi costi in via forfetaria nella valutazione che segue.

I confini dell'appezzamento sono delimitati da recinzioni di terzi lungo i lati nord ed ovest, da rete metallica da cantiere lungo il lato sud e parzialmente lungo il lato est.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene determinata sulla scorta delle risultanze catastali, pertanto le superfici di seguito indicate possono essere non corrispondenti alla consistenza reale.

Destinazione	Parametro	Superficie (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
Terreno edificabile	Superficie catastale	863	1,00	863
Stradello in comproprietà	Superficie catastale	$495 \times 3/7 = 212$	1,00	212

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

Esaminata la situazione dello specifico mercato immobiliare che attualmente non propone elementi o dati paragonabili per l'applicazione del metodo comparativo (MCA), essendo pressoché assente la domanda di aree edificabili, per la valutazione dell'appezzamento di terreno in oggetto si ritiene opportuno adottare il metodo basato sul "valore di trasformazione", metodo comunemente impiegato per la stima delle aree edificabili (trattandosi di immobili per loro natura destinati a trasformazione), con l'assunto che – in un mercato attivo – il valore di trasformazione ed il valore di mercato dovrebbero coincidere. Sostanzialmente, volendo tralasciare l'attualizzazione dei benefici e dei costi, il procedimento analitico di stima è rappresentato dalla seguente formula:

$$V_t = V_i - C_i$$

ove:

V_t = valore attuale

V_i = valore di mercato dei beni prodotti dalla trasformazione

C_i = costi necessari alla trasformazione.

Nel caso in esame, i "*beni prodotti dalla trasformazione*" sono costituiti dagli edifici che possono essere costruiti; tra i "*costi necessari alla trasformazione*" sono da includere il costo di costruzione degli edifici, le spese tecniche, le imposte, l'utile di impresa ed i costi di anticipazione delle spese, ecc.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare e dell'attuale scarsa domanda di aree edificabili in genere.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubbl.Imm., Uff. Registro)

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. appezzamento di terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) e confronto con il metodo basato sul valore di trasformazione.

Sulla scorta della partizione di progetto, del volume residenziale concretamente realizzabile e del prezzo di vendita delle abitazioni nuove, detraendo il costo di costruzione, il costo delle opere aggiuntive, le spese ed oneri accessori, l'utile di impresa, ecc., il più probabile valore unitario di mercato per l'area in oggetto risulta essere di circa 40,00 euro/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario medio</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp. 1337 -1339	mq. 863	€/mq .40,00	€ 34.520,00
quota 3/7 mapp.1335-1336	mq. 212	€/mq .8,00	€ 1.696,00

Riepilogo:

Valore complessivo intero

€ 36.216,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno edificabile con quota stradello	mq. 863 + mq.212	€ 36.216,00	€ 36.216,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese di qualsiasi genere e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 5.432,40
Spese, costi e oneri presunti in via indicativa per rimozione e smaltimento detriti nonché per eventuale regolarizzazione urbanistico-amministrativa (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti)	€ 12.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.783,60
arrotondato ad Euro diciottomilaottocento/00	€ 18.800,00

ALLEGATI:

- A – copia nota di trascrizione titolo di provenienza
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni);
- C - documentazione ipotecaria
- D – certificato di destinazione urbanistica;
- E - documentazione fotografica.

Rovigo, lì 05/03/2024





valutatore certificato
REV e UNI 11558:2014



Il C.T.U.
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

