

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 102/2023

GIUDIZIO DI DIVISIONE N° Gen. Rep. 286/2024

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 003
2° AGGIORNAMENTO

Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. IMQ-VI-1510022

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 01606830295
Studio in: Via Roma 98/II - Taglio di Po
Telefono: 0426 661442
Fax: 0426 661442
Email: studiopietropolli@gmail.com
Pec: luigi.pietropolli@geopec.it

Beni in **Arqua' Polesine (RO)**
Località/Frazione **Bussari**
via Valmolin Superiore

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno a destinazione agroindustriale (D4) sito in Arqua' Polesine (RO) CAP: 45031
Località/frazione: Bussari, con accesso da via Valmolin Superiore

Quota e tipologia del diritto

████████████████████ per 1/2

Eventuali comproprietari:

████████████████████ per 1/2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██ per
1/2,

██ per 1/2

foglio 19, particella 165,

qualità incolto sterile, superficie catastale 00.04.48,

Derivante da: frazionamento del 26-10-1990 in atti dal 13-12-1990 (n. 36/1990)

foglio 19, particella 167,

qualità incolto sterile, superficie catastale 02.15.10, reddito dominicale: € 181,19, reddito agrario: € 122,20

Derivante da: frazionamento del 26-10-1990 in atti dal 13-12-1990 (n. 36/1990)

Confini:

a nord ragioni mn. 27

ad est ragioni 94

a sud ragioni mn. 158,157, accesso da via Valmolin Superiore

ad ovest ragioni mn.166,168

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica a destinazione agricola

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Polesella , Rovigo.

Principali collegamenti pubblici: S.S. 16 Km. 2,00 - S.S.484 Km. 4,00

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza titolo

Atteso che il suddetto [REDACTED] occupa il terreno coltivandolo a colture seminat-
tive, sentite le associazioni di categorie, eseguita ogni altra ricerca di mercato, si indica quale
indennita' di occupazione € 1.000,00 annui

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 conosciute

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di servitu' di condotta a rep. notaio Wurzer Alessandro del 24-11-2000
n. 72227, trascritta a Rovigo il 18-12-2000 ai nn. 9747/6450 a carico del mn. 167 del
foglio 19 a favore di ACQUEDOTTO CONSORZIALE DI ROVIGO contro [REDACTED]
[REDACTED]

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 25.284,14; Importo capitale: € 27.238,14 ;
A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 02/05/2022 rep. 372/2022;
Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 27/05/2022 ai nn. 4406/686

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da atto esecutivo o cautelare ;
A rogito di UNEP - TRIBUNALE DI ROVIGO in data 10/06/2023 rep. 1085
iscritto/trascritto a ROVIGO in data 03/07/2023 ai nn. 5533/4178;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Domanda giudiziale del 26-02-2024
Tribunale di Rovigo a rep.n. 317/2024
Trascritta il 26-03-2024 ai nn. 2489/1836
Contro [REDACTED]
A favore di [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1

dal 22/09/1990 al 20/06/2013 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Tonino Ferrari, in data 22/09/1990, rep. 34957;

trascritto a Rovigo, in data 21/03/1990, ai nn. 2183/1639.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2

dal 20/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] registra-

ta a Rovigo il 19-06-2014 al n. 820 volume 9990 trascritta a Rovigo il 04-02-2015 ai nn. 643/838

a favore di [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] per 1/3.

A seguito di :

- accettazione dell'eredita' con beneficio d'inventario di [REDACTED] con atto del 18-06-2014 a rep. notaio Simonetta Doro n. 46337/15950 del 18-06-2014 trascritto a Rovigo il 08-07-2014 ai nn. 3027/4232

- verbale d'udienza del 07-07-2015 causa civile nr. 626/2015 Tribunale di Rovigo il Giudice Dr.ssa Alessandra Paulatti dichiara i [REDACTED] decaduti dalla possibilita' di accettare l'eredita' di [REDACTED] per mancata dichiarazione di accettazione nei termini.

[REDACTED] dichiara di avere come [REDACTED] [REDACTED] il Giudice concede termine a [REDACTED] per l'accettazione dell'eredita' di [REDACTED] (verbale non trascritto)

- accettazione dell'eredita' con beneficio d'inventario di [REDACTED] con atto del 21-09-2015 del Funzionario Giudiziario del Tribunale di Rovigo n. RG, 23137/2015 Cron. 2962/15 trascritto a Rovigo il 01-10-2015 ai nn. 7394/5297, contro [REDACTED]

- accettazione di eredita' con beneficio di inventario a rep. Tribunale di Rovigo del 15-12-2015 n. 3034 trascritta a Rovigo il 28-12-2015 ai nn. 9596/6752 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

- verbale d'udienza del 18-12-2015 causa civile nr. 626/2015 Tribunale di Rovigo il Giudice Dr.ssa Alessandra Paulatti dichiara [REDACTED] decaduti dal diritto di accettare l'eredita' per mancata dichiarazione di accettazione nei termini (verbale non trascritto)

- con annotazione a trascrizione n. 9596/6752 del 28-12-2015, n. 8876/1355 del 06-11-2018 si dispone la nullita' parziale dell'accettazione di eredita' con beneficio di inventario in capo ai [REDACTED]

A seguito di estromissione dall'eredita' come da verbali d'udienza del 07-07-2015 e 18-12-2015 causa civile nr. 626/2015, denuncia di successione modificativa n. 237 volume 9990 del 28-02-2017, trascritta a Rovigo il 01-06-2017 ai nn. 4392/2972.

Accettazione di eredita' con beneficio di inventario

Atto notarile pubblico a rep. notaio Simonetta doro del 18-06-2014 n.46337/15950

Trascritto il 26-03-2024 ai nn. 2488/1835

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/2

Accettazione di eredita' con beneficio di inventario

Atto Giudiziario a rep. Tribunale di Rovigo del 21-09-2015 n. 2313/2015

Trascritto il 27-03-2024 ai nn. 2559/1895

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/2

A seguito delle suddette trascrizioni si dichiara la sopravvenuta sanatoria della continuita' delle trascrizioni

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non conosciute

7.1 Conformità edilizia:

Non necessaria

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. (C.C. n. 15 del 10-04-2019)
Zona omogenea:	D4 - zona agroindustriale in fascia di rispetto idraulico e fascia di rispetto di tutele e vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua. Art. 31-56-58

Descrizione:

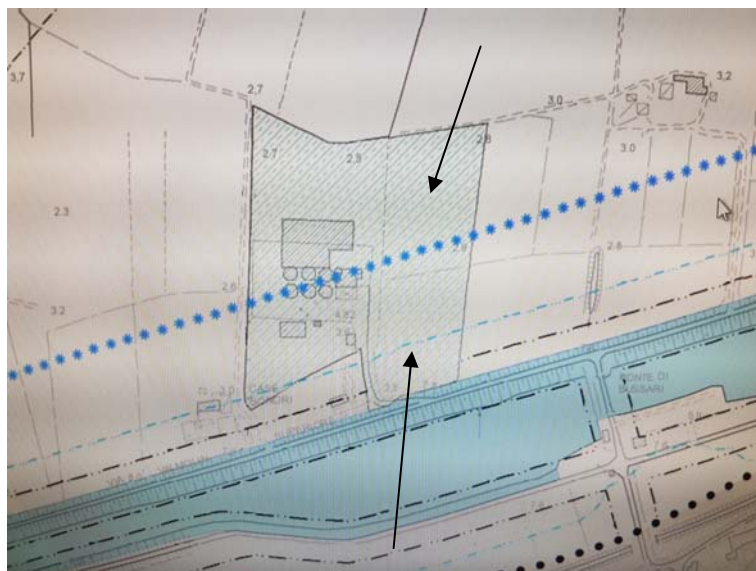
Terreno a destinazione agroindustriale (D4) sito in Arqua' Polesine (RO) CAP: 45031

Localita'/frazione: Bussari, con accesso da via Valmolin Superiore

di cui al punto A

Terreno a destinazione agroindustriale, non urbanizzato, posto a ridosso dell'argine sinistro del canale Canalbianco. Attualmente utilizzato con destinazione agricola, con colture a carattere seminativo. Di forma regolare, tessitura medio impasto, irriguo. Ad ovest è presente impianto di essiccazione cereali. Si accede da sud dalla strada arginale denominata via Valmolin Superiore. Si precisa che non sono state eseguite opera-

zioni di riconfinamento e prove geologiche atte a verificare eventuale presenza di sostanze inquinanti nel suolo e soprassuolo. Superficie complessiva di circa mq **21.958,00**



La zona e' destinata a ospitare insediamenti di tipo agroindustriale, destinati alla conservazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura. L'edificazione in queste zone prevede i seguenti standard urbanistici:

superficie coperta max 50% dell'area, inalzabile al 60% per magazzino/stoccaggio/archiviazione
altezza massima edifici ml. 8,00

distanze dai confini 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 ml.

Distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di ml. 10.

Si rimanda agli art. 31, 56,58 delle N.T.O.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno a destinazione agricola	Sup. catastale	21.958,00	1,00	21.958,00
		21.958,00		21.958,000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stata effettuata accurata ricerca di recenti vendite per beni immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato e/o beni simili posti in offerta, al fine dell'utilizzo del metodo estimativo denominato "Market Comparison Approach", procedimento di stima che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni immobili simili per caratteristiche tecniche, la ricerca non ha prodotto elementi utili. Considerata l'esigua area avente destinazione agroindustriale del Comune di Arqua' Polesine, atteso che non e' presente valore di riferimento nel Comune ai fini fiscali per la zona specifica, si utilizza il valore unitario riferito alle aree D/3 zona per impianti speciali pari a €. 10,00/mq. per zone non urbanizzate, assegnato dal Comune di Arqua'Polesine ai fini fiscali.

Mq. 21.958,00 x €. 10,00/mq. = €. 219.580,00

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo Sezione Territorio;
Agenzia delle Entrate di Rovigo Sezione Servizio di Pubblicità Immobiliare;
Ufficio tecnico di Comune di Arqua' Polesine;
Operatori economici della zona , conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno a destinazione agroindustriale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno a destinazione agricola	21.958,00	€ 10,00	€ 219.580,00
Valore corpo			€ 219.580,00
Valore complessivo intero			€ 219.580,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno agricolo	21.958,00	€ 219.580,00	€ 219.580,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 32.937,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 186.643,00
Valore a base d'asta per leggero difetto quota di 1/1 € 186.600,00

Data generazione:
30-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI

01 - VISURE CASTALI

02 - ESTRATTO DI MAPPA

03- AGGIORNAMENTO VISURE IPOTECARIE

elenco

elenco

Per altri allegati si rimanda all'elaborato peritale inviato in data 15-11-2023