

Tribunale di Rovigo PROCEDURA FALLIMENTARE



N° Gen. Rep. 29/2017

Giudice Delegato: Giudice 

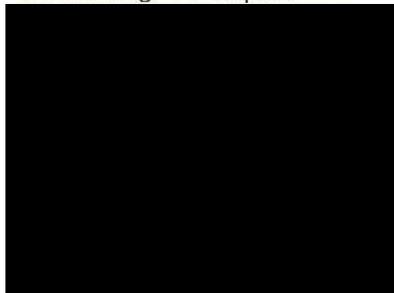
Curatore Fallimentare: Dr.ssa 

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli

Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:



Beni in **Porto Viro (Rovigo)**
Località/Frazione **Donada**
via Dell'Artigianato

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno residenziale di progetto sito in Porto Viro (Rovigo)
CAP: 45014 frazione: Donada,
via dell'Artigianato

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

[REDACTED] per 1/1 ,
sezione censuaria Donada,

foglio 1, particella 1574,

qualità seminativo , classe 4, superficie catastale 00.14.46,
reddito dominicale: € 5,34, reddito agrario: € 5,60

Derivante da:

variazione territoriale del 16-09-1994 (ex Comune di Donada)
frazionamento del 21-05-1991 n, 683/91 (deriva dal mn. 1535 del foglio 1 di Donada)

Confini:

a nord ragioni mn. 1478,
ad ovest ragioni mn. 848,192, 1565,
a sud ragioni mn. 1565,
ad ovest via Dell'Artigianato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale di progetto - produttiva di completamento

Area urbanistica: residenziale/produttiva a traffico locale con parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Taglio di Po, Rosolina, Adria.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Delta del Po.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale Romea 309 km. 2

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile il quale utilizza l'area quale deposito di materiale edile di proprietà della [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sentenza dichiarativa di fallimento
A favore della massa dei creditori ,
contro [REDACTED];
derivante da atto giudiziario ;
a rogito di Tribunale di Rovigo in data 31/03/2017 rep. 423/2017
iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/06/2017 ai nn. 3417/2421;

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione di lottizzazione a rep. notaio [REDACTED] n. 47713/11069 del 14-02-1999, trascritta a Chioggia il 13-03-1992 ai nn. 1436/1102 con la quale la [REDACTED] con altre ditte si era impegnata a dare esecuzione a piano di lottizzazione privato con impegno a cedere al Comune le aree vincolate a standard come da progetto.
Ad oggi sull'area non risultano eseguite opere di urbanizzazione e come da Certificato di destinazione urbanistica allegato, la destinazione risulta ancora essere di progetto senza piani attuativi approvati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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: € 80.000,00; Importo capitale: € 65.636,29 ;
a rogito di Tribunale di Rovigo in data 28/09/2016 rep. 1824/2016;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2016 ai nn. 6081/1064

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
derivante da atto esecutivo o cautelare ;
s rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 14/12/2016 rep. 4492
iscritto/trascritto a Chioggia in data 22/02/2017 ai nn. 1020/707;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: non conosciuti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] con sede in Donada cf.
[REDACTED] per 1/1 dal 03/08/1991 al 06/10/2000 .
In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 03/08/1991, rep.
45200/10671;
trascritto a Chioggia, in data 29/08/1991, ai nn. 3953/2903.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] con sede in Porto Viro cf [REDACTED] per 1/1 dal
06/10/2000 al 24/07/2003 .
In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 06/10/2000, rep. 81088;
trascritto a Chioggia, in data 21/10/2000, ai nn. 5734/3708.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per
1/1 in regime della separazione dei beni dal 24/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 24/07/2003, rep. 29053/10795;
trascritto a Chioggia, in data 31/07/2003, ai nn. 4831/3042.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Viro non sono state reperite pratiche edilizie relative al terreno in oggetto.

7.2 Destinazione urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. con P.I. approvato
Zona omogenea:	ZONA C2.3 - Semiestensiva di progetto
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 Norme Tecnico Operative del Piano degli Interventi.

Descrizione:

Terreno residenziale di progetto sito in Porto Viro (Rovigo)
CAP: 45014 frazione: Donada, via dell'Artigianato
di cui al punto A

Terreno a destinazione residenziale di progetto in zona semiestensiva.

Di forma trapezoidale con ampio fronte strada.

Recintato sul lato ovest (fronte strada) con rete metallica, non visibili per la folta vegetazione i confini nord, est e sud.

Sull'area è presente una tettoia fatiscente da demolire nonché materiali edili costituenti beni mobili di proprietà della ditta [REDACTED]

Il terreno al fine della sua edificabilità necessita di realizzazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) come da comparto previsto dal vigente strumento urbanistico.

A P.U.A. realizzato è consentita l'edificazione di edifici del tipo isolato o binato, a schiera o a blocco, in linea o composto. L'Indice di edificabilità non può essere superiore a 1 mc./mq. Il numero dei piani realizzabili fuori terra non può essere superiore a 3 con attività commerciale a piano terra o a 3 se interamente residenziale. La superficie coperta non potrà essere superiore al 40% per case a schiera ed al 30% per altre tipologie. L'altezza dei fabbricati non potrà essere superiore a ml. 10,00. Le distanze dai confini non inferiore ai ml. 5,00 così come dalle strade. Distanze tra fabbricati non inferiore a ml. 10,00.

Norme tecniche previste dall'art. 27 delle Norme Tecnico Operative del Piano degli Interventi vigente.

Non sono state eseguite prove geologiche.

Non sono state eseguite indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel suolo (fitta vegetazione) e sottosuolo.

Non sono state eseguite operazioni di riconfinamento.

Dalle ipotecarie ventennali non sono state reperite trascrizioni di servitù attive o passive nel ventennio.

Non sono state riscontrate servitù attive di fatto, si precisa che il terreno al momento del sopralluogo risulta non ispezionabile completamente causa fitta vegetazione presente.

Superficie complessiva di circa mq 1.446,00

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno residenziale di progetto	sup reale lorda	1.446,00	1,00	1.446,00
		1.446,00		1.446,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fine della determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è stata eseguita accurata ricerca di mercato, non sono state reperite compravendite effettuate nell'ultimo biennio e non sono state reperite offerte per beni simili facenti parte del medesimo segmento di mercato. In assenza di dati non risulta applicabile il metodo comparativo Market Comparison Approach "MCA". Risulta di difficile applicazione il metodo di stima per "valore di trasformazione" trattandosi di terreno classificato di progetto per cui non edificabile previa attuazione di piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione privata), in quanto non quantificabile l'area soggetta a standard (strade, verde, parcheggio) e l'area successivamente edificabile.

Sentiti gli operatori economici del settore della zona e per conoscenza personale si ritiene applicare i valori delle aree edificabili di progetto determinati dal Comune di Porto Viro ai fini I.M.U.

Zona residenziale di espansione C2.3

Semiestensiva di progetto

Ind. 1,00 mc. /mq

Da urbanizzare € 40,00/mq

Mq. 1466,00 x € 40,00 = € 57.840,00

Valore attribuito	€. 57.840,00
A dedurre spese di bonifica/pulizia 10%	€. 5.784,00
Valore determinato	€. 52.056,00

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno in zona di progetto

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno residenziale di progetto	1.446,00	€. 52.056,00
Valore corpo		€. 52.056,00
Valore complessivo intero		€. 52.056,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	1.446,00	€. 52.056,00	€. 52.056,00

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%) € 7.808,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.247,60

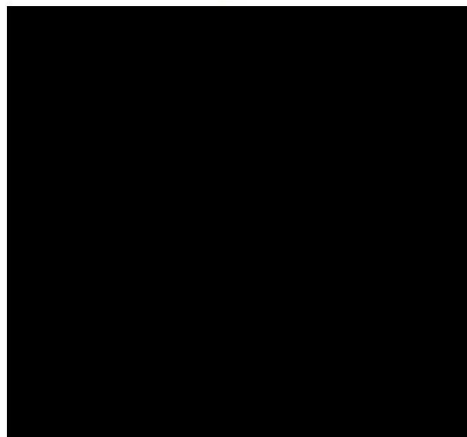
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" per leggero difetto: € 44.000,00

Data generazione:
28-02-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI

- 1- VISURE CATASTALI
- 2- ESTRATTO DI MAPPA
- 3- ROGITO DI PROPRIETA'
- 4- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 5- VISURE IPOTECARIE VENETENNALI
- 6- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO N. 06
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1- FRONTE SUD-OVEST



FOTO 2 - FRONTE SUD-OVEST



FOTO 3 - FRONTE SUD



FOTO 4 - PARTICOLARE FRONTE NORD



FOTO 5 - FRONTE NORD-OVEST



FOTO 6- PARTICOLARE FRONTE STRADA

