
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **133/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione più
Terreni adiacenti, Lotti 002 -
Terreni distanti dall' Abita-
zione

Esperto alla stima: Dr. Agr. Giuliano Zambon
Codice fiscale: ZMBGLN50L29H620T
Partita IVA: 00241750298
Studio in: Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo
Telefono: 337525753
Fax: 337525753
Email: info@agronomozambon.it
Pec: g.zambon@epap.conafpec.it



Beni in Urbana (PD)
Località/Frazione
Via San Salvaro 536

Lotto: 001 - Abitazione più Terreni adiacenti

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A/3] sito in Urbana (PD) CAP: 35040, Via San Salvaro n.c. 536

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Piena proprietà di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1 [REDACTED], foglio 8, particella 150, indirizzo Via San Salvaro 536, piano T-1, Comune Urbana, categoria A/3, classe U, consistenza 11,0 Vani, superficie 327, rendita € 568,10

Confini: A Nord, a Ovest e a Sud Corte Esclusiva, a Est Mapp. 485

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, Comune Urbana, foglio 8, particella 150, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1618

Note: Si tratta del Sedime e dell' Area di Corte del Fabbricato.

Si dichiara la non conformità catastale: in quanto dalle visure eseguite presso il Catasto Fabbricati di Padova si è accertato che la planimetria catastale è difforme dallo stato attuale del fabbricato. L'immobile comunque, è perfettamente individuabile e si rende quindi necessario che il futuro acquirente provveda all'aggiornamento della planimetria, sostenendo i relativi costi (che saranno detratti dal valore calcolato).



Identificativo corpo: B.**Terreno Agricolo sito in Via San Salvaro**

Note: Terreni situati in Comune di Urbana (PD) in Via San Salvaro

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1 [REDACTED] Comune di Urbana, foglio 8, particella 136, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 4800, reddito dominicale: € 34,53, reddito agrario: € 22,31

Confini: A Nord strada vicinale, a Est Mapp 294, a Sud Mapp 489, a Ovest Mapp 269

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1 [REDACTED] Comune di Urbana, foglio 8, particella 269, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 5020, reddito dominicale: € 36,12, reddito agrario: € 23,33

Confini: a Nord strada vicinale, a Est Mapp 136, A Sud Mapp 487, A ovest Mapp 161

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1 [REDACTED] Comune di Urbana, foglio 8, particella 485, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 932, reddito dominicale: € 6,71, reddito agrario: € 4,33

Confini: A Nord e a Est Mapp 487, a Sud Mapp 486 e a Ovest Mapp 546 e Mapp 150

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1 [REDACTED] Comune di Urbana, foglio 8, particella 487, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 2487, reddito dominicale: € 17,89, reddito agrario: € 11,56

Confini: A Nord Mapp 269, a Est Mapp 489, a Sud Mapp 488 e 485, a Ovest Mapp 546

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1 [REDACTED] Comune di Urbana, foglio 8, particella 489, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 4850, reddito dominicale: € 34,89, reddito agrario: € 22,54

Confini: A Nord Mapp 136, a Est Mapp 491, a Sud Mapp 490, a Ovest Mapp 487



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato costituito da due Abitazioni con Terreno annesso, ubicato nel Comune di Urbana Via San Salvaro 536. Il Lotto 1 comprende un fabbricato ad uso abitazione e nella situazione "di fatto" vi sono due unità, abitate rispettivamente da [REDACTED] e da [REDACTED]. Oltre a [REDACTED] nella sua porzione di fabbricato vi risiedono anche [REDACTED]. L'intero fabbricato comprende due ingressi, è costituito da diversi vani ed è sviluppato su due piani (p. Terra e p. Primo). Sia il piano terra che il primo piano, presentano delle porzioni finite "al grezzo" ed altre invece ristrutturate e con grado di finitura buono. Per quanto riguarda il piano terra, i pavimenti sono in gress porcellanato in diversi vani, e in ceramica nei bagni, con rivestimenti alle pareti. Il primo piano presenta caratteristiche simili a quelle del piano terra, con la differenza che in una stanza da letto vi è moquette. Le scale di accesso al piano primo sono in marmo e in cemento, i serramenti sono parte in legno e parte in plastica (simil legno). Il coperto è con coppi e tegole. Oltre alla parte restaurata, sopra descritta (mq 396,00) esiste una porzione da ristrutturare (al grezzo) identificabile con locali cantina, ripostigli ed ex stalla con fienile, che coprono una superficie di circa 360 mq. Il portico esistente ha una superficie di circa mq 86,00. Ad Sud ed ad Est del fabbricato esiste un corpo di terreno a destinazione agricola che copre una superficie di Ha 1.80.89. Il terreno presenta una tessitura di medio impasto e risulta adeguatamente sistemato e quindi facilmente coltivabile. Nel momento del sopralluogo non vi erano colture in atto.

Caratteristiche zona: Periferia

Area urbanistica: Dove si trova il fabbricato la zona C1

Servizi offerti dalla zona: Autobus

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Centro di Urbana

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna

Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A3] sito in Urbana (PD), Via San Salvaro n.c. 536

Occupato da [REDACTED]

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in Urbana (PD), Via San Salvaro, gestito da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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: € 30.000,00; Importo capitale: € 25.000,00; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 29/09/2014 Rep. n. 2999; Iscritto/trascritto a Este in data 30/07/2015 ai nn. 3279/448; Note: L'ipoteca colpisce il beni del Lotto 1 e del Lotto 2

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 07/04/2025 ai nn. 716 iscritto/trascritto a Este in data 14/05/2025 ai nn. 2728/1988; Il Pignoramento colpisce tutti i beni, Sia dell' Lotto 1 che del Lotto 2.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 09/08/2025 ai nn. 2359 iscritto/trascritto a Este in data 08/09/2025 ai nn. 5084/3717; Il Pignoramento colpisce tutti i beni, Sia dell' Lotto 1 che del Lotto 2.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Domanda Giudiziale per Revoca Atti soggetti a Trascrizione; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 23/06/2017 Rep. n. 4152 iscritto/trascritto a Este in data 30/06/2017 ai nn. 3295/2298; La Trascrizione riguarda i beni identificato con il Lotto 1.

- Trascrizione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Domanda Giudiziale per Revoca atti soggetti a Trascrizione; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 05/08/2017 Rep. n. 4950 iscritto/trascritto a Rovigo in data 10/09/2017 ai nn. 4603/3173; La Trascrizione riguarda i beni identificato con il Lotto 1.

- Trascrizione del 17/09/2012 Reg. Gen. 4792 e Reg. Part n. 3418 a favore di [REDACTED] e [REDACTED]; -Trascrizione prevede la Costituzione del fondo patrimoniale mediante atto redatto dal Notaio Alberti Luigi il 12/09/2012 Rep. n. 105654



contro [REDACTED] (i beni soggetti al suddetto fondo sono quelli che costituiscono il Lotto 1) Successivamente è stata fatta l'annotazione della trascrizione per ottenere l'avvenuta trascrizione della Domanda Giudiziale. La Trascrizione è del 07/08/2017 Reg. Gen 4213 e Reg. Part. 747. a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] Con successiva Trascrizione del 09/10/2017 Reg. Gen 5245 e Reg Pert 956). è stata fatta annotazione della avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] In data 02/03/2021 Rep.149/2021 con sentenza del Tribunale di Rovigo trascritta ad Este il 18/11/2021 Reg. Gen. 6611 e Reg. Part. 1072 è stata dichiarata l'inefficacia del l'Atto di costituzione del citato Fondo patrimoniale. (La Trascrizione è a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED])

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Regolare

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Urbana (PD), Via San Salvaro 536 (Non esistono Spese Condominiali)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in Urbana (PD), Via San Salvaro. Trattandosi di Terreno non visono spese condominiali

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Con Atto Notaio Anna Rosalia Maria Marolda, [REDACTED] acquistarono il Mapp. 25 del foglio 12 del Comune di Urbana oggetto di pignoramento. Successivamente [REDACTED] decedeva il [REDACTED] e con successione, i propri beni, fra i quali alcuni pignorati sia del Lotto 1 che del Lotto 2 venivano ereditati da [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] (quota di 1/3 a ciascuno). In data [REDACTED] decedeva [REDACTED] (Denuncia n. 195/9990). [REDACTED] ereditavano i beni pignorati sia del Lotto 1 che del Lotto 2 e anche altre particelle non pignorate (Mapp 484-486-488-490) pur intestati catastalmente al [REDACTED] ma costituenti il sedime di una pista ciclabile e che potrebbe non essere ancora stata formalizzata la Cessione al Comune di Urbana. Successivamente mediante atto di divisione del Notaio Luigi Alberti data 31-08-2012 Rep. n. 105642, a [REDACTED] sono stati assegnati tutti tutti i mappali pignorati, sia del Lotto 1 che del Lotto 2. Con atto del Notaio Alberti Luigi



Rep. n. 105642 è stata trascritta l'accettazione di Eredità in merito alla Successione in morte di [REDACTED] (trascrizione del 26-9-2012 Reg. Gen. 4936 Reg. Part. 3518). Sempre con Atto Notario Alberti Luigi Rep. n. 105642 è stata trascritta anche l'accettazione di eredità in merito alla Successione di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Pratica Edilizia n. 152 - Concessione in Sanatoria del 20/02/2010 relative a lavori di parziale ampliamento dell'abitazione e degli annessi rustici esistenti. Tale Concessione è stata inoltrata a nome di [REDACTED] e rilasciata il 04/04/2012 agli eredi [REDACTED]
 - D. I. A. n. 318 / 2010 rilasciata da [REDACTED] e riguardante la demolizione di Annessi e interventi di Manutenzione del fabbricato residenziale
 - Permesso di Costruire in Sostituzione n. 189/2012 riguardante un Ampliamento dell'abitazione / Pratica n. 3145/2010), rilasciato dal [REDACTED] nel Luglio 2010 .
 - C.I.L.A.- Pratica n. 540 Prat. n. 16 del 02/01/2018 a nome di [REDACTED]. (Realizzazione e ricostruzione pratico)
 - C.I.L.A.- Pratica n. 603 Prat. n. 4477 del 10/10/2019 a nome di [REDACTED] (Realizzazione di Recinzione e passo Carraio).
- N.B- Il porticato previsto con la pratica 189/2012 non è stato realizzato, come si può vedere anche dalla documentazione fotografica.

Note sulla conformità edilizia: Avendo constatato che le pratiche edilizie non risultano completate e che esistono anche alcune difformità rispetto ai disegni allegati alle medesime pratiche, **non esiste conformità edilizia.**

Inoltre in sede di sopralluogo si è accertata la costruzione di un annesso rustico senza alcuna autorizzazione (abusivo).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Note generali sulla conformità:**Dati relativi al corpo:** B

Trattandosi di terreno agricolo, la conformità non è oggetto di definizione.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A3]** di cui al punto **A****1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **396,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via San Salvaro n.c. 536 ; ha un'altezza utile interna di variabile di m. 2,60-2,80 Mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Buono

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	SI rende necessaria una verifica del funzionamento di tutti gli impianti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas Metano



Note	SI rende necessaria una verifica del funzionamento di tutti gli impianti
------	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	396,00	1,00	396,00
		396,00		396,00

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **B**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.089,00**

Impianti:

Trattandosi di terreno agricolo non vi sono impianti



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	18.089,00	1,00	18.089,00
		18.089,00		18.089,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si basa sull'esame delle caratteristiche del fabbricato e assumendo un parametro economico espresso in €/mq. Al fine di avere un dato preciso e più vicino alla realtà. La stima viene eseguita mediante il metodo Cost Approach, o costo di ricostruzione deprezzato assumendo anche informazioni di mercato presso vari Uffici o Enti specificati nel punto successivo. Nel caso specifico assume importanza l'ubicazione ed anche il particolare momento di crisi economica che ha colpito il mercato immobiliare. Si ritiene di assumere, quale parametro economico unitario €/mq 400,00 considerando la superficie commerciale pari a mq 396. Il suddetto parametro economico scaturisce dal prospetto analitico che si riporta nella pagina finale e che si basa sul costo di costruzione deprezzato, tenendo conto dei parametri medi assunti da imprese Edili che operano nel Comune di Urbana.

Naturalmente per i locali "grezzo" che complessivamente coprono una superficie di circa mq 360,00 viene assunto un parametro di €/mq 150 e quindi un valore di € 54.000,00 e per il portico di mq 86,00 un parametro di €/mq 50,00 per cui il valore diventa di € 4.300,00

Naturalmente il valore dei locali accessori è stato calcolato per comparazione con quello dell'abitazione principale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Urbana;

Ufficio tecnico di Urbana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Del Comune di Urbana .



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	396,00	€ 400,00	€ 158.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.400,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Per nuove Planimetrie, demolizione cantina e sanatoria piccole opere abusive			€ -3.000,00
Valore Finale			€ 155.400,00
Valore corpo			€ 155.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.400,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.311,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	18.089,00	€ 3,50	€ 63.311,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.311,50
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 63.311,50
Valore corpo			€ 63.311,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.311,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.311,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	396,00	€ 155.400,00	€ 155.400,00
B	agricolo	18.089,00	€ 63.311,50	€ 63.311,50

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%)	€ 32.806,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 188.454,78
---	---------------------

Arrotondato a **€ 188.000,00**

	SUPERFICI TOTALI	coefficienti correttivi	SUP. PARAMETRATE
ABITAZIONE	396	1	396
TOTALE	396		396

SUPERFICI ESTERNE	1250
--------------------------	-------------

costo mq	ABITAZIONE	1.300,00 €	514.800,00 €
	TOTALE CC		514.800,00 €

DEPREZZAMENTO	441.472,03€
----------------------	--------------------

DETERIORAMENT O FISICO	TIPOLOGIA	incidenza %		ETA' ATTUALE	VITA UTILE	DEPREZZAMEN TO	DEPREZZAM ENTO
ABITAZIONE	COSTRUZIONE	70,00%	360.360,00 €	30	55	0,631669658	132.731,52€
	COPERTURA	15,00%	77.220,00 €	30	35	0,230349271	59.432,43€
	IMPIANTI	15,00%	77.220,00 €	10	25	0,771457143	17.648,08€
	TOTALE	100,00%	514.800,00 €				
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	_adeguamenti sismici _miglioramenti energetici _miglioramenti nelle finiture					45,00%	231.660,00 €

SPESE TECNICHE	3%	15.444,00 €
ONERI COMUNALI	3%	15.444,00 €
UTILE DEL PROMOTORE	8%	41.184,00 €
		72.072,00 €

VALORE AREA	1250	15,00€	18.750,00 €
--------------------	------	--------	--------------------

VALORE TOTALE	164.149,97€
----------------------	--------------------



Lotto: 002 - Terreni distanti dall' Abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Via San Salvaro

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1 [REDACTED] sezione censuaria Urbana, foglio 15, particella 25 AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3100, reddito dominicale: € 22,30, reddito agrario: € 14,41

Confini: a Nord Mapp 129,130,132 e 272, a Est 274, a Sud Mapp 88, a Ovest Mapp 24 e 129

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1 [REDACTED] sezione censuaria Urbana, foglio 12, particella 25 AB, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 240, reddito dominicale: € 1,73, reddito agrario: € 1,12

Confini: a Nord Mapp 129,130,132 e 272, a Est 274, a Sud Mapp 88, a Ovest Mapp 24 e 129

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1 [REDACTED] sezione censuaria Urbana, foglio 12, particella 91, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5031, reddito dominicale: € 36,19, reddito agrario: € 23,38

Confini: a Nord strada vicinale, a Est Mapp 13 e Mapp 84, a Sud Mapp 167, a Ovest Mapp 12

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreni distanti dall' Abitazione. Il Lotto 2 è costituito da solo terreno e in particolare da due distinti appezzamenti posti dalla parte opposta della strada, dove è ubicato il fabbricato. Come si nota dalla documentazione catastale hanno una superficie complessiva di Ha 0.83.71, hanno ma tessitura di medio impasto e al momento del sopralluogo non erano coltivati. La conformazione risulta regolare e quindi possono considerarsi facilmente lavorabili e quindi coltivabili.



Caratteristiche zona: Agricola
Servizi offerti dalla zona: Autobus
Caratteristiche zone limitrofe: Agricola
Importanti centri limitrofi: Comune di Urbana
Attrazioni paesaggistiche: Nessuna
Attrazioni storiche: Nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

Libero: il terreno veniva gestito direttamente da [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:

- Trascrizione a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ; A rogito di Notaio Zanellato Stefano in data 26/10/2011 ai nn. 34551 iscritto/trascritto a Este in data 08/11/2011 ai nn. 5737/3735; Servitù di elettrodotto a carico dell Mapp. 91 foglio 12 del Comune di Urbana.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo, Importo Capitale €53.844,00 e Importo Ipoteca €40.000,00. Iscritta a Este il 26/11/2014 ai nn. 5056/682 A rogito Tribunale di Rovigo Rep. n. 1399 del 10/12/2013. L'ipoteca colpisce i beni del Lotto 2

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 09/08/2025 ai nn. 2359 iscritto/trascritto a Este in data 08/09/2025 ai nn. 5084/3717; Il Pignoramento colpisce tutti i beni, Sia dell' Lotto 1 che del Lotto 2.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 07/04/2025 Rep. n. 716 iscritto/trascritto a Este in data 14/05/2025 ai nn. 2728/1988; Il Pignoramento colpisce tutti i beni, Sia del Lotto 1 che del Lotto 2.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Regolare

4.3 Misure Penali

Nessuna.



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Trattandosi di terreno agricolo non si hanno spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

Con Atto Notaio Anna Rosalia Maria Marolda, [redacted] acquistarono il Mapp. 25 del foglio 12 del Comune di Urbana oggetto di pignoramento. Successivamente [redacted] decedeva il [redacted] e con successione, i propri beni, fra i quali alcuni pignorati sia del Lotto 1 che del Lotto 2 venivano ereditati da [redacted] e [redacted] e [redacted] (quota di 1/3 a ciascuno). In data [redacted] decedeva [redacted] (Denuncia n. 195/9990). [redacted] e [redacted] ereditavano i beni pignorati sia del Lotto 1 che del Lotto 2 e anche altre particelle non pignorate (Mapp 484-486-488-490) pur intestati catastalmente a [redacted] ma costituenti il sedime di una pista ciclabile e che potrebbe non essere ancora stata formalizzata la Cessione al Comune di Urbana. Successivamente mediante atto di divisione del Notaio Luigi Alberti data 31-08-2012 Rep. n. 105642, a [redacted] sono stati assegnati tutti i mappali pignorati, sia del Lotto 1 che del Lotto 2. Con atto del Notaio Alberti Luigi Rep. n. 105642 è stata trascritta l'accettazione di Eredità in merito alla Successione in morte di [redacted] (trascrizione del 26-9-2012 Reg. Gen. 4936 Reg. Part. 3518). Sempre con Atto Notaio Alberti Luigi Rep. n. 105642 è stata trascritta anche l'accettazione di eredità in merito alla Successione di [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna (trattandosi di terreno agricolo)**7.1 Conformità edilizia:** (Si tratta di terreno senza fabbricati)**7.2 Conformità urbanistica:**

Trattasi di terreno agricolo senza fabbricati.



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A****1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.371,00****Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	8.371,00	1,00	8.371,00
		8.371,00		8.371,00

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

Il valore viene determinato in base alle loro caratteristiche agronomiche (tessitura - struttura - dimensione) e quindi alle loro redditività.

Adattando il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del Bf (Beneficio Fondiario), adottando un saggio del 2,5% si ha quanto segue:

Assumendo un Bf pari a €/Ha 600,00 risulta che $Bf/r = € 600,00/2,0\% = €/Ha 30.000,00$

Pertanto $€/Ha 30.000,00 \times Ha 0.83.71 = € 25.113,00$

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Urbana;



Ufficio tecnico di urbana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Del Comune di Urbana .

8.3 Valutazione corpi:**A. Terreno Agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.113,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	8.371,00	€ 3,00	€ 25.113,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.113,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 25.113,00
Valore corpo			€ 25.113,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.113,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	8.371,00	€ 25.113,00	€ 0,00

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%)	€ 3.766,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 21.346,05**

Arrotondato a € 21.000,00

Data generazione:

12-01-2026

L'Esperto alla stima
Dr. Agr. Giuliano Zambon



Si allegano: Estratti di Mappa

Visure Catastali

Planimetrie Catastali

Atti di Provenienza

Fondo Patrimoniale

Copie di Concessioni edilizie

Documentazione Fotografica





13-Giu-2025 14.16.11
Protocollo pratico T186586/2025
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m
Comune (PD) IRBANA
Foglio: 8



13-Giu-2025 14.12.32
Protocollo pratica 1184363/2025

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 m

Comune (PD) URBANA
Foglio: 12

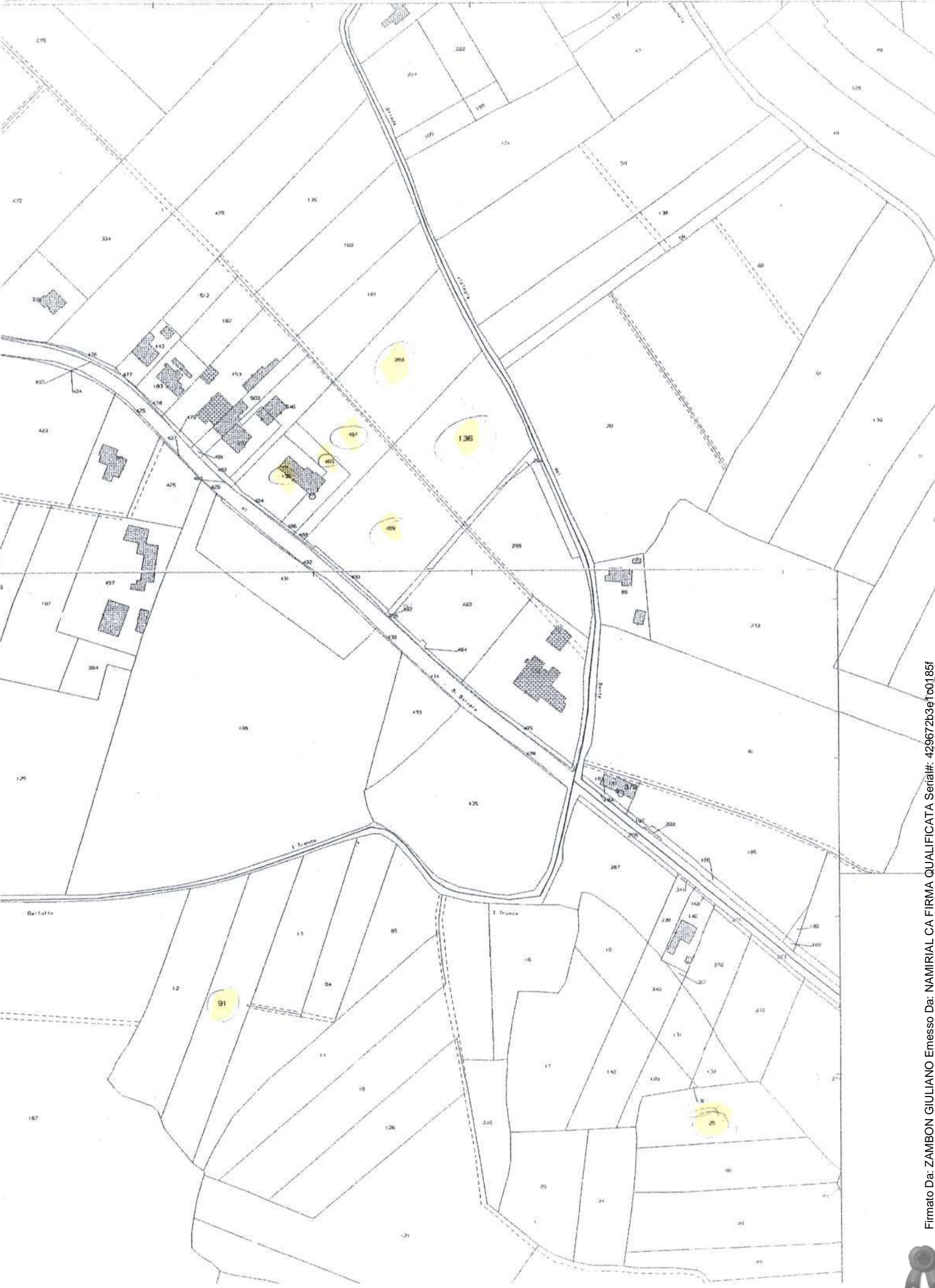
1 Particella: 25

N=3100

E=9000

Mapa con Foglio 8 e Foglio 12

Padova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANZOSO PAOLO



20712



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

38

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1938 - N. 17652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune San Salvatore
Via S. Salvatore

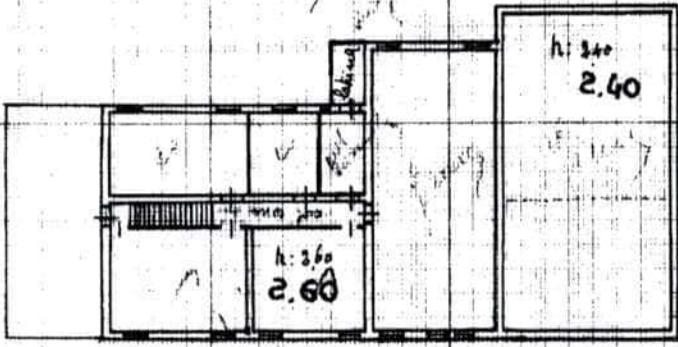
Ditta [REDACTED]
Seguire appoggiare, patenti del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1938-XVII, n. 1762)

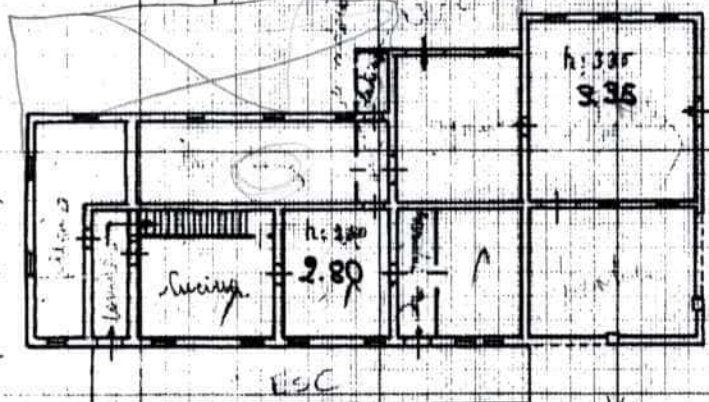
COMUNE
di URBANA

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
23368675

Pianta Primo Piano



Profilo della ditta sopra installata



in linea della ditta sopra installata

Profilo della ditta sopra installata

Profilo della ditta sopra installata

Via S. Salvatore

Pianta del Primo Piano

ORIENTAMENTO



SCALA n. 1: 200

Data 13/2/1940