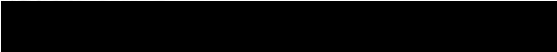


**Tribunale di Rovigo**  
**SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO

  
n. Gen. Rep. **18/2014 R.F.**

Giudice Delegato: **Dott. MAURO MARTINELLI**

Curatore: **Dott.ssa ROMINA BRESSAN**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTE N.1 e N.2 - Arquà Polesine**

Perito estimatore: Geom. **Loris Baldachini**

Codice fiscale: BLDLRS63D30H620F

Partita IVA: 00816530299

Studio in: Via Angeli 30 - 45100 Rovigo

telefono: 0425 422720 fax: 0425 463084

email: baldachini.loris@libero.it

p.e.c. : loris.baldachini@geopec.it

Beni in **Comune di ARQUA' POLESINE (RO)**  
Vicolo del Campo

**Lotto n. 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

piena ed esclusiva proprietà di lotto di terreno edificabile avente superficie catastale di mq.890, con sovrastante fabbricato in corso di costruzione.

**Identificativo corpo: A.**

**Immobili in Comune di Arquà Polesine (Rovigo), Vicolo del Campo**

**1.Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà (quota di 1/1) spettante alla società

**DESCRIZIONE CATASTALE -**

Intestazione: [redacted]  
[redacted] - proprietaria per 1/1

**COMUNE DI ARQUA' POLESINE**

Catasto Fabbricati: Foglio di mappa 13, mappali nn.:

982 sub.1, Vicolo del Campo, unità in corso di costruzione;

982 sub.2, Vicolo del Campo, unità in corso di costruzione;

982 sub.3, bene comune non censibile (corte)

Catasto Terreni: Foglio di mappa 13, mapp. n.:

982 di mq.890, ente urbano:

**Confini:** aree da cedere al Comune, ragioni [redacted] beni di cui ai mappali nn.259, 806, 799 e 798 del Foglio 13 di Arquà Polesine.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

lotto di terreno edificabile avente superficie catastale di mq.890, con sovrastante fabbricato bifamiliare in corso di costruzione (consistente in murature in elevazione sino al primo solaio, che è realizzato).

La superficie lorda in pianta del fabbricato, allo stato attuale, è di circa mq.176, 89, con altezza di m.3,00 e volume di circa mc.530.67.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero (i lavori di costruzione sono sospesi di fatto)

**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:*



Domanda giudiziale per divisione giudiziale, trascritta il 01.08.1995  
nn.5663/3979 a favore [REDACTED]  
carico [REDACTED]  
*nota: da informazioni assunte, appare riferirsi a citazione per  
impugnazione di atto di danti causa, il cui procedimento  
risulterebbe essere estinto.*

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

///

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di convenzione urbanistica in data 02.03.2010 Rep.n.104.466  
del notaio Merlo di Rovigo, ivi registrato il 09.03.2010 n.849 serie 1,  
trascritto a Rovigo il 09.03.2010 nn.2304/1426, con il quale la ditta  
lottizzante si è obbligata a cedere al Comune di Arquà Polesine, a  
scomputo degli oneri di urbanizzazione, le aree destinate a opere  
di urbanizzazione primaria, nonchè alla realizzazione delle opere  
medesime.

*nota: si precisa in merito, che le opere di urbanizzazione non sono  
ultimate, che è stato redatto verbale di collaudo parziale delle  
opere al grezzo in data 09.08.2011, che per la realizzazione delle  
opere era stata costituita garanzia a favore dell Comune di Arquà  
Polesine mediante polizza fideiussoria in data 15.02.2010 e che il  
Comune medesimo ha recentemente richiesto alla compagnia  
assicuratrice l'escussione della polizza. Non essendo noti la  
vigenza di validità della polizza e l'esito della richiesta di  
escussione, sarà cura dell'acquirente assumere informazioni  
aggiornate sul punto.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non conosciute

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

4.2.1 *Iscrizioni: ////*

4.2.2 *trascrizioni pregiudizievoli:*

sentenza dichiarativa di fallimento per atto del Tribunale di Rovigo  
in data 11.03.2014 Rep.n.181, trascritta a Rovigo il 24.06.2014 ai  
nn.3875/2758.

4.2.3 *Altre limitazioni d'uso:*

Non conosciute

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: /// edificio in costruzione

Spese medie annue : /// non conosciute

Spese scadute : /// non conosciute

Avvertenze ulteriori:

Si precisa che:

- alcune opere di urbanizzazione sono da ultimare e le obbligazioni portate dalla convenzione urbanistica sono da adempiere;
- parte dei confini non sono materializzati in loco, per cui sarà necessario identificarli in contraddittorio con le proprietà contermini.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

proprietaria dall' **11/12/2009** all'**attualità**, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Riccioni di Ferrara in data 11/12/2009 Rep.n.157288/14985, trascritto a Rovigo in data 16/12/2009 ai nn. 11615/6689

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per quota 1/2;  
[REDACTED] per quota 1/2;  
proprietari dal **05/07/2002** all' **11/12/2009** in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Gabinio di Rovigo in data 05/07/2002 Rep.n.163762, trascritto a Rovigo il 17/07/2002 ai nn. 6795/4492

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per quota 1/2, e  
[REDACTED] per quota 1/2;  
proprietari dal **08/09/1992** al **05/07/2002** in forza di atto di vitalizio a rogito del notaio Gabinio di Rovigo in data 08/09/1992 Rep.n.32.353, trascritto a Rovigo il 06/10/1992 ai nn. 7540/5495

## 7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

per la costruzione del fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.4140/2012 del 21.06.2012 (prot.n.1480 pratica edile n.4140/2012)

### Conformità edilizia:

In considerazione che i lavori di costruzione non sono ultimati e che mancano le finiture che determineranno le effettive dimensioni dell'immobile, lo stato di fatto del manufatto sino ad ora eseguito, trova sostanziale corrispondenza rispetto agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire succitato.

Descrizione : immobile di cui al punto **A - LOTTO N.1**

trattasi di lotto di terreno edificabile avente superficie catastale di mq.890, con sovrastante fabbricato bifamiliare in corso di costruzione (i cui lavori sono attualmente sospesi).

Tale fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra e comprende le seguenti opere: fondazioni, murature perimetrali in blocchi di laterizio, sfiati, parti delle pareti divisorie e il primo solaio.

La superficie lorda in pianta del fabbricato, allo stato attuale, è di circa mq. 176,89, con altezza di m.3,00 e volume di circa mc.530.67.

In base agli elaborati di progetto, è prevista la realizzazione di un fabbricato bifamiliare costituito da due unità abitative:

mapp.982 sub.1, con la seguente partizione interna: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, lavanderia e garage al piano terra, disimpegno, tre vani letto, bagno e tre terrazzi al piano primo;

mapp.982 sub.2, con la seguente partizione interna: pranzo-soggiorno, cucina, bagno, lavanderia e garage al piano terra, disimpegno, tre vani letto, guardaroba, bagno e terrazzo al piano primo.



**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente:

ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI PROGETTO

**Conformità catastale:**

il lotto di terreno è rappresentato in Catasto conformemente allo stato di fatto, con avvertenza che parte dei confini non sono materializzati in loco, per cui sarà necessario identificarli in contraddittorio con le proprietà contermini.

Si evidenzia altresì che, a costruzione ultimata, si dovrà procedere all'accatastamento del fabbricato mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate - Territorio di appositi elaborati al Catasto Terreni (tipo mappale) ed al Catasto Fabbricati (denuncia DOCFA), il cui costo presunto è di circa **Euro 4.000,00**, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente
edificio in corso di costruzione (al grezzo)	sup lorda	176,89	1,00	176,89
area	sup catastale	890,00	1,00	890,00

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

viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona (o analoghe) aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto ed utilizzando un comune parametro tecnico. Segnatamente, per il fabbricato al grezzo viene adottato il metodo basato sul "valore di trasformazione", ovvero sulla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (cioè il fabbricato ultimato) ed il costo delle opere occorrenti per la trasformazione (ovvero l'ultimazione delle opere), utilizzando anche – in via sintetica - le percentuali di incidenza delle singole categorie di lavori nelle costruzioni indicate nelle pubblicazioni specialistiche, procedendo altresì alla stima del valore dell'area con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare

**8.2 Fonti di informazione:**

conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	superficie	Valore unitario medio ponderale	Valore diritto e quota
A	edificio in corso di costruzione (al grezzo)	176,89	300,00	53.067,00
	area	890,00	70,00	62.300,00

**115.367,00**



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese (ivi comprese quelle per l'ultimazione delle opere di lottizzazione e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 17.305,05  
Spese ed oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da P.A.): € 4.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **94.061,95**  
arrotondato ad Euro **94.000,00 (novantaquattromila/00)**

