

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518
C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295
e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com
P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **SOLUTION BANK SPA**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **12/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24.05.2024 ore 09:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DELLE AREE
DELLA EX "CORTE CARRARI" SITE NEL COMUNE
DI SAN MARTINO DI VENEZZE (RO), LOCALITA' BEVERARE**

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto
Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W
Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Email: michela.sacchetto88@gmail.com
Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' delle aree della ex "Corte Carrari" site nel Comune di San Martino di Venezze (RO), frazione Beverare, via Radetta n. 2- 5.

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: aree ex "Corte Carrari"

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di San Martino di Venezze (RO), frazione Beverare:

- **foglio 9, particella 961**, indirizzo via Radetta n. 2, categoria F/1, consistenza 2069 mq.
Note: ex particella 176 subalterno 1
- **foglio 9, particella 962**, indirizzo via Radetta n. 5, categoria F/1, consistenza 334 mq.
Note: ex particella 182 subalterno 2
- **foglio 9, particella 963**, indirizzo via Radetta snc, categoria F/1, consistenza 14445 mq.
Note: ex particella 913 subalterni 1- 2- 3- 4

Catasto Terreni, Comune di San Martino di Venezze (RO), frazione Beverare:

- **foglio 9, particella 180**, qualità seminativo, classe 4, superficie 40 mq, reddito dominicale € 0,16-reddito Agrario € 0,17.
- **foglio 9, particella 183**, qualità seminativo, classe 4, superficie 1411 mq, reddito dominicale € 5,50- reddito agrario € 5,83.
- **foglio 9, particella 961**, qualità ente urbano, superficie 2069 mq.
Note: ex particella 176
- **foglio 9, particella 962**, qualità ente urbano, superficie 334 mq.
Note: ex particella 182
- **foglio 9, particella 963**, qualità ente urbano, superficie 14445 mq.
Note: ex particelle 913- 181

Confini: Nord via Cavour, Est via Radetta, Sud via Radetta e particella 834, Ovest particelle 177- 531.

2. Stato di possesso

Gli immobili risultano liberi.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 77.770,75

Valore che si arrotonda ad Euro 78.000,00 (settantottomila/00)



Beni in **San Martino di Veneze (RO), frazione Beverare**
Via Radetta n. 2- 5

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' delle aree della ex "Corte Carrari" site nel Comune di San Martino di Veneze (RO), frazione Beverare, via Radetta n. 2- 5. L'area risulta destinata in parte a Zona A1 (Zona ambientale originaria) e in parte a Zona F3 (Aree attrezzate a parco, gioco e sport).



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Aree ex "Corte Carrari" site in via Radetta n. 2- 5, Comune di San Martino di Veneze (RO), frazione Beverare

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà 1/1

Comune di San Martino di Veneze (RO), frazione Beverare:

- **foglio 9, particella 961**, indirizzo via Radetta n. 2, categoria F/1, consistenza 2069 mq.

Derivante da:

- demolizione totale del 16.04.2024 pratica n. RO0020281 in atti dal 17.04.2024 demolizione totale (n. 20281.1/2024);
- variazione della destinazione del 10.12.2012 pratica n. RO0160140 in atti dal 10.12.2012 abitazione civile collabente (n. 16797.1/2012);
- variazione del 02.02.1999 in atti dal 12.02.1999 classamento (n. 36.1/1986);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- altre cause di variazione del 14.03.1986 in atti dal 21.10.1989 (n. 36/1986);
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

Note: ex particella 176 subalterno 1



- **foglio 9, particella 962**, indirizzo via Radetta n. 5, categoria F/1, consistenza 334 mq.
Derivante da:
 - demolizione totale del 16.04.2024 pratica n. RO0020283 in atti dal 17.04.2024 demolizione totale (n. 20283.1/2024);
 - variazione della destinazione del 10.12.2012 pratica n. RO0160152 in atti dal 10.12.2012 popolare- collabente (n. 16796.1/2012);
 - variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
 - variazione del 14.03.1986 in atti dal 12.02.1999 modifica fori, ristrutturazione interna, classamento (n. 37/1986);
 - impianto meccanografico del 30.06.1987;

Note: ex particella 182 subalterno 2
- **foglio 9, particella 963**, indirizzo via Radetta snc, categoria F/1, consistenza 14445 mq.
Derivante da:
 - demolizione totale del 16.04.2024 pratica n. RO0020284 in atti dal 17.04.2024 demolizione totale (n. 20284.1/2024).

Note: ex particella 913 subalterni 1- 2- 3- 4

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

██████████ proprietà 1/1

Comune di San Martino di Venezze (RO), frazione Beverare:

- **foglio 9, particella 180**, qualità seminativo, classe 4, superficie 40 mq, reddito dominicale € 0,16- reddito Agrario € 0,17.
Derivante da:
 - tabella di variazione del 28.11.2012 pratica n. RO0163369 in atti dal 17.12.2012 mod.26 v.c. prot.156966/2012 (n.156966.1/2012);
 - impianto meccanografico del 20.01.1976.
- **foglio 9, particella 183**, qualità seminativo, classe 4, superficie 1411 mq, reddito dominicale € 5,50- reddito agrario € 5,83.
Derivante da:
 - impianto meccanografico del 20.01.1976.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Comune di San Martino di Venezze (RO), frazione Beverare:

- **foglio 9, particella 961**, qualità ente urbano, superficie 2069 mq.
Derivante da:
 - Tipo Mappale del 11.04.2024 Pratica n. RO0019717 in atti dal 11.04.2024 presentato il 11.04.2024 demolizione totale (n. 19717.1/2024);
 - Tipo Mappale del 30.11.2012 Pratica n. RO0156658 in atti dal 30.11.2012 presentato il 29.11.2012 (n. 156658.1/2012);
 - Tipo Mappale del 28.07.2000 Pratica n. 91384 in atti dal 28.07.2000 TM 36 del 01.04.1986 (n. 3301.1/2000);
 - Impianto meccanografico del 20/01/1976.

Note: ex particella 176



- **foglio 9, particella 962**, qualità ente urbano, superficie 334 mq.
Derivante da:
 - Tipo Mappale del 11.04.2024 Pratica n. RO0019717 in atti dal 11.04.2024 presentato il 11.04.2024 demolizione totale (n. 19717.1/2024);
 - Tipo Mappale del 30.11.2012 Pratica n. RO0156658 in atti dal 30.11.2012 presentato il 29.11.2012 (n. 156658.1/2012);
 - Tipo Mappale del 28.07.2000 Pratica n. 91382 in atti dal 28.07.2000 TM 37 del 01.04.1986 (n. 3300.1/2000);
 - Impianto meccanografico del 20/01/1976.

Note: ex particella 182

- **foglio 9, particella 963**, qualità ente urbano, superficie 14445 mq.
Derivante da:
 - Tipo Mappale del 11.04.2024 Pratica n. RO0019717 in atti dal 11.04.2024 presentato il 11.04.2024 demolizione totale (n. 19717.1/2024);
 - Tipo Mappale del 30.11.2012 Pratica n. RO0156658 in atti dal 30.11.2012 presentato il 29.11.2012 (n. 156658.1/2012).

Note: ex particelle 913- 181



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Confini: Nord via Cavour, Est via Radetta, Sud via Radetta e particella 834, Ovest particelle 177- 531.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili è emerso che tutti i fabbricati che costituivano il complesso edilizio denominato “Corte Carrari” sono stati demoliti. Dalle informazioni assunte dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale tali demolizioni sono state eseguite a seguito di ordinanza n. 7 del 14.12.2017 del Comune di San Martino di Venezze emessa per la tutela della pubblica incolumità, in quanto i fabbricati stessi risultavano pericolanti, prospicienti aree pubbliche (Via Cavour) e dunque fonte di pericolo.

La sottoscritta CTU ha provveduto pertanto a presentare all’Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo pratica Tipo Mappale del 11.04.2024 pratica n. RO0019717 e pratiche Docfa per demolizione totale del 16.04.2024 nn. RO0020281, RO0020283 e RO0020284 in atti dal 17.04.2024.

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' delle aree della ex "Corte Carrari" site nel Comune di San Martino di Venezze (RO), frazione Beverare, via Radetta n. 2- 5. L'area risulta destinata in parte a Zona A1 (Zona ambientale originaria) e in parte a Zona F3 (Aree attrezzate a parco, gioco e sport).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano liberi.

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:**

Con verifica del 17.04.2024 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano altre trascrizioni nel ventennio esaminato.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni**

- 1. Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 29.07.2020 ai nn. RG 4833 – RP 671** a favore di SOLUTION BANK S.P.A. con sede Forlì (FC) cf. 03374640401 contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito BEN M'BAREK NIZAR in data 24.07.2020 al n. 2348/1846.
Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- 2. Pignoramento trascritto a Rovigo in data 30.01.2024 ai nn. RG 722 – RP 545** a favore di SOLUTION BANK SPA con sede Forlì (FC) cf. 03374640401 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito Ufficiali Giudiziari in data 17.01.2024 al n. 70.

Alla data del pignoramento immobiliare gli immobili presentavano identificazione diversa rispetto a quella riportata nella presente valutazione come meglio descritto al "punto 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – Conformità catastale."

Nella "Sezione B- Immobili" della nota di trascrizione del pignoramento sono indicati i seguenti beni censiti al Comune di San Martino di Venezze, Catasto Fabbricati:

- foglio 9, particella 182, subalterno 2, ora particella 962;
- foglio 9, particella 176, subalterno 1, ora particella 961;
- foglio 9, particella 913, subalterni 1- 2- 3- 4, ora particella 963;

Catasto Terreni:

- foglio 9, particella 182, ora particella 962;



- foglio 9, particella 176, ora particella 961;
- foglio 9, particella 913, ora particella 963;
- foglio 9, particella 180, invariata;
- foglio 9, particella 183, invariata.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 17.04.2024.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Altre informazioni per l'acquirente: in fase di sopralluogo l'area risultava coperta da vegetazione, non è stato perciò possibile verificare la presenza:

- di eventuali accumuli di inerti e/o materiale di risulta da cantiere (calcinacci) da conferire in discarica;
- di altro tipo di materiale inquinante soggetto a trattamento e smaltimento speciali;
- di fondazioni o resti delle strutture dei fabbricati demoliti;

i cui oneri sono tutti, a cura e carico dell'acquirente. Di tali circostanze se ne è tenuto conto forfetariamente ai fini della valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 28.10.2020 ad oggi

- [REDACTED] proprietà 1/1
In forza di atto di mutamento di denominazione a rogito del Notaio Cocito in data 28.10.2020 rep. n. 12091, registrato ad Adria (RO) il 30.10.2020 al n. 3045, serie 1T.

Proprietario dal 14.11.2019 al 28.10.2020

- [REDACTED] proprietà 1/1
In forza di atto di trasferimento sede a rogito del Notaio Cocito in data 14.11.2019 rep. n. 10334, registrato ad Adria (RO) il 19.11.2019 al n. 2782, serie 1T.

Proprietario dal 14.03.2016 al 14.11.2019

- [REDACTED] proprietà 1/1
In forza di atto di trasformazione di società a rogito del Notaio De Donno in data 14.03.2016 rep. n. 30732/13291, trascritto a Rovigo in data 16.03.2016 ai nn. RG 2132 RP 1497.

Proprietario dal 26.02.2016 al 14.03.2016

- [REDACTED] proprietà 1/1
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Schiavi in data 26.02.2016 rep. n. 121793/35283, trascritto a Rovigo in data 01.03.2016 ai nn. RG 1589 RP 1099.

Particella 961 (ex 176)

Proprietario dal 07.12.2007 al 26.02.2016

- [REDACTED] proprietà 1/1
In forza di atto di trasferimento sede sociale a rogito del Notaio Schiavi in data 07.12.2007 rep. n. 110226/27151, trascritto a Rovigo in data 12.12.2007 ai nn. RG 14501 RP 7821.



Proprietario dal 28.11.2007 al 07.12.2007

[REDACTED] proprietà 1/1
 In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Schiavi in data 28.11.2007 rep. n. 110163/27105, trascritto a Rovigo in data 03.12.2007 ai nn. RG 14054 RP 7560.

Proprietario dal 08.07.1997 al 28.11.2007

- [REDACTED] proprietà 1/1
 In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Viscardini in data 08.07.1997 rep. n. 81710, trascritto a Rovigo in data 05.08.1997 ai nn. RG 6330 RP 4438 da potere di [REDACTED]

Particelle 963 (ex 913)- 962 (ex 182)- 180- 183**Proprietario dal 12.07.2008 al 26.02.2016**

- [REDACTED] proprietà 1/1
 In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Schiavi in data 12.07.2008 rep. n. 111557/28121, trascritto a Rovigo in data 23.07.2008 ai nn. RG 7691 RP 4603.

Proprietario dal 18.05.2007 al 12.07.2008

- [REDACTED] proprietà 1/1
 In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Schiavi in data 18.05.2007 rep. n. 109162/26406, trascritto a Rovigo in data 30.05.2007 ai nn. RG 6444 RP 3466.

Proprietario dal 31.10.2002 al 18.05.2007

- [REDACTED] proprietà 1/4
- [REDACTED] proprietà 1/4
- [REDACTED] proprietà 1/4
- [REDACTED] proprietà 1/4
 In forza di successione in morte [REDACTED] deceduta il giorno [REDACTED] Dichiarazione di successione trascritta a Rovigo in data 26.04.2003 ai nn. RG 4148 RP 2431, accettazione tacita di eredità trascritta a Rovigo in data 30.05.2007 ai nn. RG 6443 RP 3465.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Venezze del 28.02.2024, il Responsabile dello stesso ha comunicato che la "... *demolizione di tutti gli edifici della corte, eseguita tra l'inizio e la fine del 2019, dall'allora Ditta proprietaria [REDACTED]*" ... è stata effettuata "*in seguito all'ordinanza di questo Comune n. 7 del 14.12.2017 emessa per la tutela della pubblica incolumità, in quanto i fabbricati stessi risultavano pericolanti, prospicienti aree pubbliche (Via Cavour) e dunque fonte di pericolo per la pubblica incolumità. La demolizione doveva costituire l'inizio delle opere di recupero della corte, ma ciò non è più avvenuto.*" ... "*L'impianto originario della corte, come riportato nella Scheda B n. 21 degli "Edifici da salvaguardare entro aree zonizzate" del vigente P.I., è antecedente il 1813 e pertanto agli atti dell'archivio comunale ... non esiste alcun progetto originario. In epoca molto più recente sono state presentate alcune pratiche edili, di seguito elencate, che però in nessun caso hanno avuto definizione, in quanto incomplete e come tali archiviate, nonostante le richieste di integrazioni del Comune.*

a) *Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata il 20.07.2007 al Prot. n. 5008, da [REDACTED] all'epoca proprietaria, per la demolizione parziale di alcuni fabbricati della corte (pratica rimasta senza esito).*

b) *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata il 16.01.2017 al Prot. 278, dalla [REDACTED] per la demolizione e ricostruzione di parte degli edifici della corte, in previsione di un futuro Piano di Recupero della stessa (pratica mai regolarizzata).*



c) Progetto preliminare di un Piano di Recupero, presentato il 01.10.2019 al Prot. 6677, dall'allora Ditta proprietaria [REDACTED] (incompleto e mai regolarizzato).

Per quanto riguarda le domande di condono" ... "si comunica che nel 1986, l'allora proprietaria [REDACTED] aveva presentato due distinte domande ai sensi della Legge n. 47/85 (Rep. 105 e 106), ma anche in questo caso le pratiche non ebbero definizione per la mancata integrazione delle stesse.

Nessun'altra richiesta è stata successivamente inoltrata ai sensi delle Leggi n. 724/94 e 326/03."

Successivamente, in data 03.04.2024, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunicato che "alla data attuale, **non esistendo più i fabbricati da recuperare, l'area risulta di fatto non edificabile** e destinata in parte a Zona A1 (Zona ambientale originaria) e in parte a Zona F3 (Aree attrezzate a parco, gioco e sport)."

Dalle norme tecniche operative del Piano degli Interventi si desume che in:

- zona A1 (art. 24) è possibile restaurare, ristrutturare e recuperare fabbricati esistenti di pregio, ma ora, essendo questi assenti tali interventi apparirebbero non più possibili;
- zona F3 (art. 55) (parte delle particelle 961 e 963), è ammissibile la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).

In particolare l'art. 55 indica che:

"1. Sono aree destinate a parco pubblico, a parco attrezzato per il gioco dei bambini e ad impianti sportivi. Nel P.I. sono indicate come aree attrezzate a parco gioco e sport "F3".

2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;

3. Destinazioni d'uso consentite: In queste zone è consentita anche la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).

8. Indice di edificabilità fondiaria: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;

4. Altezza massima edifici: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;

5. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

6. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scompiti di oneri e vincoli di destinazione."

Pertanto, seppur vincolata e limitata a quanto sopra riportato, la zona F3 detiene una probabile potenzialità edificatoria da determinare sulla base di accordi tra il pubblico e il privato in riferimento alla tipologia di costruzione che si intende realizzare.

Non potendosi escludere a priori, mutamenti della destinazione urbanistica dell'area, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla potenzialità edificatoria del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto indicato sopra.

7.1 Conformità edilizia:

Terreni privi di corpi di fabbrica.

7.2 Conformità urbanistica:

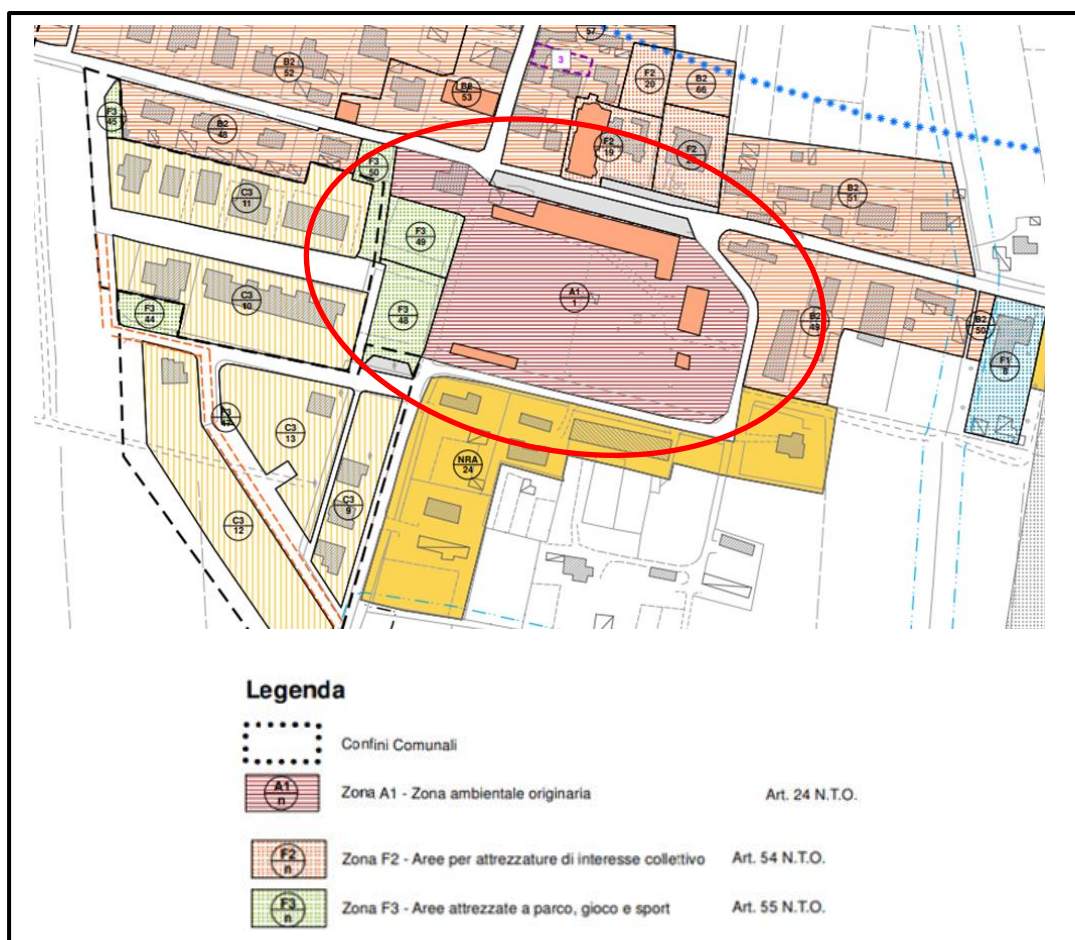
Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di San Martino di Venezze (RO) del 29.02.2024 prot. n. 1806 cod. UTC 2024CDU004 (allegato 5 documentazione comunale).

Si evidenzia che l'area presenta la seguente destinazione urbanistica:

- **P.A.T.:** Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004- Centri storici- Invarianti di natura monumentale- Ville venete- Aree boscate;



- **P.I.:** Zona A1 Zona ambientale originaria- Zona F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport- Schede B edifici da salvaguardare entro aree zonizzate: Scheda B n. 21.



Estratto del P.I.

Descrizione: **aree ex "Corte Carrari"** di cui al corpo **A**

Trattasi di terreno senza corpi di fabbrica sito in zona residenziale del Comune di San Martino di Venezze (RO), località Beverare di fronte alla Chiesa. L'area risulta destinata in parte a Zona A1 (Zona ambientale originaria) e in parte a Zona F3 (Aree attrezzate a parco, gioco e sport).

Il terreno ha forma irregolare ed orografia pianeggiante.

In fase di sopralluogo l'area risultava coperta da vegetazione, non è stato perciò possibile verificare la presenza:

- di eventuali accumuli di inerti e/o materiale di risulta da cantiere (calcinacci) da conferire in discarica;
- di altro tipo di materiale inquinante soggetto a trattamento e smaltimento speciali;
- di fondazioni o resti delle strutture dei fabbricati demoliti;

i cui oneri sono tutti, a cura e carico dell'acquirente. Di tali circostanze se ne è tenuto conto forfettariamente ai fini della valutazione.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Aree ex "Corte Carrari"	Sup. lorda	18.299,00	1,00	18.299,00
Totale superficie equivalente				18.299,00

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

Considerato che le aree oggetto di valutazione risultano destinate a zona ambientale originaria (zona A1) e parco, gioco e sport (zona F3) che risultano non edificabili o la cui edificabilità è limitata e vincolata (vedasi punto 7. PRATICHE EDILIZIE), la stima delle stesse viene effettuata assimilandole ad aree agricole, considerando come valore di riferimento il valore agricolo medio stabilito nel 2019 (ultimo dato disponibile per la Provincia di Rovigo).

Il valore di riferimento per la Regione Agraria n. 2, nella quale ricade il Comune di San Martino di Venezze, considerando come coltura orto specializzato/vivaio (parco) - equiparando l'intera area ad un parco, cioè un'area che ospita una vegetazione scelta, disposta secondo un definito disegno e dotata di sistemazioni idrauliche, strade, sentieri, fontane, ecc. - riconduce ad un valore €/Ha 44.700,00 pari ad €/mq 4,47 valore che si arrotonda ad €/mq 5,00.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di San Martino di Venezze (RO), Google Maps, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale redatta dal Notaio Stefano Ferretti di Bologna (BO) in data 07.02.2024.

8.3 Valutazioni corpi:**A. aree ex "Corte Carrari" €/mq 5,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo A	18.299,00	5,00	€ 91.495,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.495,00

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 disposizione del G.E. (min.15%)

€ - 13.724,25**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 77.770,75

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 78.000,00 (settantottomila/00).

Data 23.04.2024

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
 (documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 17.04.2024
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

