

---

# Tribunale di Rovigo

## Eredità giacente di Ferrari Giovanni

Curatore dell'eredità giacente:  
**Avv. Alessandra Sichirollo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBNRC81P29H620Z  
**Partita IVA:** 01426340293  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 091702  
**Fax:** 0425 09/1701  
**Email:** [zambon.enrico@libero.it](mailto:zambon.enrico@libero.it)  
**Pec:** [zambon.enrico@ingpec.eu](mailto:zambon.enrico@ingpec.eu)



Bene in **Costa di Rovigo (RO)**  
Via Leonardo Da Vinci 350

**Lotto: Unico**

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

Quota di 1/1 di piena proprietà di un ex fabbricato rurale in precario stato conservativo, con annessi terreni agricoli attualmente incolti

Quota e tipologia del diritto

**EREDITA' GIACENTE FERRARI GIOVANNI** cf 93043590293 proprietà per 1/1

### Identificati al Catasto Fabbricati:

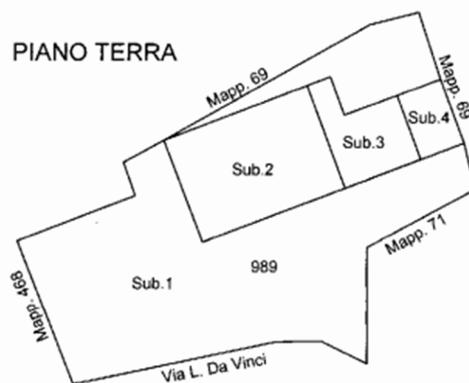
COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 10 Particella 989 sub 2**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 183 mq, Rendita 198,06 euro piano T – 1

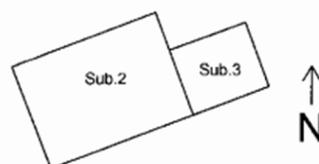
- **Foglio 10 Particella 989 sub 3**, Categoria F/2, Classe -, Consistenza - vani, Sup. catastale - mq, Rendita - euro piano T – 1

- **Foglio 10 Particella 989 sub 4**, Categoria D/10, Classe -, Consistenza - mq, Sup. catastale - mq, Rendita 24,00 euro piano T

- **Foglio 10 Particella 989 sub 1**, Bene comune non censibile, area di corte comune ai sub 2 3 4



PIANO PRIMO



## Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 10 Particella 989** Qualità Ente Urbano, Superficie 00.06.89 mq

### - **Foglio 10 Particella 69**

Porzione AA Qualità Seminativo, Classe 1 Superficie 00.65.00 mq, Reddito dominicale 70,12 € Reddito Agrario 40,28 €

Porzione AB Qualità Vigneto, Classe 2 Superficie 00.15.00 mq, Reddito dominicale 13,87 € Reddito Agrario 9,30 €

Porzione AC Qualità Semin Arbor, Classe 4 Superficie 00.14.10 mq, Reddito dominicale 5,43 € Reddito Agrario 5,83 €

### - **Foglio 10 Particella 71**

Porzione AA Qualità Seminativo, Classe 1 Superficie 00.30.00 mq, Reddito dominicale 32,36 € Reddito Agrario 18,59 €

Porzione AB Qualità Vigneto, Classe 2 Superficie 00.04.25 mq, Reddito dominicale 3,93 € Reddito Agrario 2,63 €

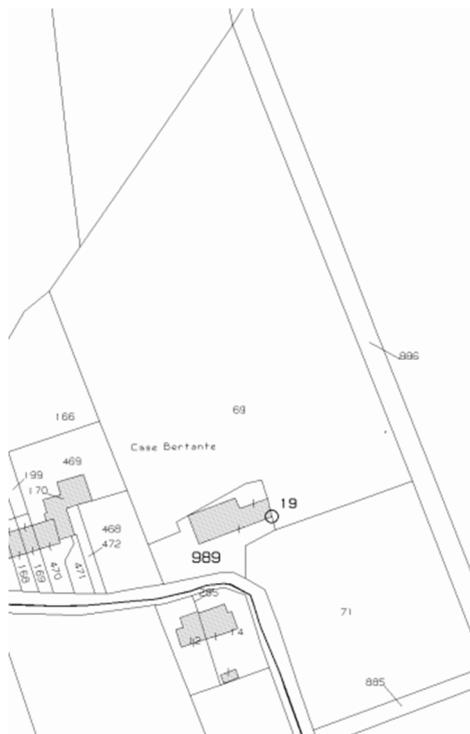
Coerenze e confini (salvo altri più esatti ed attuali):

Nord: mapp. 65, 888

Sud: mapp. 885, Via Leonardo Da Vinci

Est: mapp. Mapp. 886

Ovest: mapp. 166, 469, 468, Via Leonardo Da Vinci



## **Conformità catastale**

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Si dichiara la conformità catastale.

Si segnala che i fabbricati individuati al sub 2 ed al sub 4 presentano tuttora l'annotazione relativa alla ruralità, i cui requisiti sono venuti a mancare con il decesso del Sig. Ferrari Giovanni avvenuto il 17/03/2021.

Considerato che l'Agenzia delle Entrate dispone che *“per le unità immobiliari urbane che, in seguito all’inserimento in atti dell’annotazione di ruralità, ne perdono i requisiti, pur non subendo modifiche tali da comportare un nuovo classamento e una nuova rendita, il richiedente deve presentare la richiesta di cancellazione della suddetta annotazione entro 30 giorni dalla data in cui si è verificata per l’immobile la perdita dei requisiti”*, sarà onere del futuro aggiudicatario dei beni provvedere alla presentazione della richiesta succitata ed al conseguente pagamento dell'oblazione riferita alla decorrenza dei termini, eventualmente chiedendo il “ravvedimendo operoso” per la riduzione dell'importo, del cui importo se ne tiene forfetariamente conto nella valutazione dei beni.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto di vendita è ubicato in Via Leonardo Da Vinci, in una zona periferica del Comune di Costa di Rovigo.

Caratteristiche zona: Agricola

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi limitati; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, produttive

Importanti centri limitrofi: il bene è posto a breve distanza dal centro urbano di Rovigo

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 2.400 abitanti, fra i quali scuola materna, elementare, ambulatorio medico, farmacie, supermercati, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

#### **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 ne risultano nel ventennio esaminato.

###### **4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa**

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### **4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

###### **4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:**

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

##### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

Non ne risultano

###### **4.2.2 Pignoramenti:**

Non ne risultano

###### **4.2.3 Altre trascrizioni:**

Non ne risultano

###### **4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non ne risultano

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

***Millesimi di proprietà: ///***

***Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///***

***Spese medie annue: ///***

***Spese scadute: ///***

***Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:*** il fabbricato NON soddisfa i requisiti della visitabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

### **Attestazione Prestazione Energetica:**

Da ricerche effettuate presso il portale "VeNet" della Regione Veneto si rileva che il bene non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e non risulta dotato di impianto di riscaldamento

### **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III**

#### **Ulteriori avvertenze:**

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.
- Le strutture non rispettano le norme anti-sismiche.
- I confini attualmente non materializzati in loco dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.
- Non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche delle aree oggetto di stima.
- Parte delle coperture dei fabbricati risultano rivestite con lastre di amianto in precario stato conservativo, tale da richiedere un idoneo intervento di sostituzione con pannelli in lamiera, previa la loro rimozione e smaltimento/bonifica.
- Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c. sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni oggetto di stima appartenevano al Sig. FERRARI GIOVANNI nato a Rovigo il 20/04/1947, avendoli egli stesso ereditati dalla madre FORNASARI NERINA, deceduta a Rovigo il 03/04/1986 di cui alla denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Rovigo il 09/06/1987 n. 27 vol 500 ed ivi trascritta in data 11/06/1987 RG 4315 RP 3189.

A seguito della morte del Sig. FERRARI GIOVANNI, avvenuta il 17/03/2021, i beni attualmente risultano intestati all'EREDITA' GIACENTE DI FERRARI GIOVANNI, in forza della denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Rovigo in data 14/04/2023 Rep. 89446/88888/23, ivi trascritta il 18/04/2023 ai nn. RG 3196 RP 2386

Il Tribunale di Rovigo ha nominato quale curatore dell'eredità giacente l'Avv. Alessandra Sichirollo.

## **7. PROFILI AUTORIZZATIVI:**

A seguito della ricerca presso i propri archivi, il Comune di Costa di Rovigo non ha rilevato pratiche edilizie riferite ai beni oggetto di stima, le cui caratteristiche architettoniche ne acclarano la remota epoca costruttiva, certamente anteriore al 1967.

### **7.1 Autorizzazioni edilizie:**

Nessuna

### **7.2 Conformità Edilizia:**

Attesa la completa assenza di pratiche edilizie afferenti ai beni oggetto di stima, la loro remota epoca di costruzione e considerato che gli stessi erano originariamente accatastati al solo NCT come “Fabbricati Rurali”, quindi privi di planimetrie tese ad identificarne l’iniziale consistenza e che solamente in data 12/12/2012 si è provveduto ad effettuare il classamento al NCEU, non è possibile esprimere giudizi in ordine alla conformità edilizia.

### **7.3 Conformità Urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi variante n. 5

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall’UT del Comune di Costa di Rovigo i mappali oggetto di stima sono così classificati:

#### **Mappale 69:**

- Il mappale ricade parzialmente in Zona E – Zona agricola (art. 42 N.T.O.) e parzialmente in zona C1/S – Nuclei residenziali consolidati (art. 30 N.T.O.);
- Il mappale ricade parzialmente in Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017;
- Il mappale ricade parzialmente in Fascia di rispetto elettrodotto – artt. 19, 55 N.T.O.;
- Il mappale ricade parzialmente in Fascia di rispetto stradale – artt. 19, 54 N.T.O.;
- Il mappale ricade parzialmente in Fascia di rispetto idraulico R.R.D.D. 523 e 368/1904 – art. 19 N.T.O.;

#### **Mappale 71:**

- Il mappale ricade in Zona E – Zona agricola - art. 42 N.T.O.;
- Il mappale ricade parzialmente in Fascia di rispetto elettrodotto – art. 19, 55 N.T.O.;
- Il mappale ricade parzialmente in Fascia di rispetto stradale – artt. 19, 54 N.T.O.;
- Il mappale ricade per una minima porzione in Fascia di rispetto idraulico R.R.D.D. 523 e 368/1904 – art. 19 N.T.O.;

#### **Mappale 989:**

- Il mappale ricade per la maggior parte in zona C1/S – Nuclei residenziali consolidati (art. 30 N.T.O.) e per una piccola parte in Zona E – Zona agricola (art. 42 N.T.O.);
- Il mappale ricade per la maggior parte in Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017;
- Il mappale ricade parzialmente in Fascia di rispetto elettrodotto – art. 19, 55 N.T.O.;

Per ulteriori e più dettagliate informazioni si rimanda al CDU prodotto in allegato alla presente relazione di stima.

**Si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Quota di 1/1 di piena proprietà di un ex fabbricato rurale in precario stato conservativo, con annessi terreni agricoli attualmente incolti**

Trattasi di un ex fabbricato rurale in precario stato conservativo, di remota epoca costruttiva, distribuito su due piani fuori terra e composto dalla porzione abitativa, da un ex fienile/granaio e da una tettoia un tempo adibita per il ricovero di attrezzature, il tutto prospiciente su Via Leonardo da Vinci, nel Comune di Costa di Rovigo (RO).

Strutturalmente si riscontrano pareti in muratura, parzialmente intonacata, solai in legno e copertura in coppi di laterizio composta da due falde inclinate.

La porzione abitativa, per un'altezza interna ricompresa tra i 220 cm ed i 240 cm si compone al piano terra di ingresso, soggiorno, cucina, due locali ad uso ripostiglio con accesso esterno e cantina in adiacenza al prospetto nord, mentre al piano primo trovano posto un vano letto, un'ulteriore cantina ed altre due stanze adibite a ripostiglio.

L'intero edificio si colloca su un'area cortiliva di pertinenza, un tempo adibita a corte agricola, oggi completamente in disuso, sulla quale insistono gli accessi pedonale e carraio verso la pubblica via.

Il grado di finitura è assai modesto, con serramenti esterni ed interni in legno, in precario stato di conservazione, così come per i pavimenti, parte in tavolato, parte in pietra e per le finiture parietali interne ed esterne, parzialmente intonacate e dipinte.

Gli impianti tecnologici sono minimi, consistenti nel solo impianto elettrico e di illuminazione, peraltro da revisionare ed adeguare alle recenti norme di settore, mentre è privo di riscaldamento, fatta eccezione per il locale cucina, dove è presente una remota stufa a legna.

In adiacenza all'abitazione trovano posto una tettoia un tempo adibita al ricovero attrezzi ed un ex fienile/granaio, il tutto in precario stato conservativo, con evidenti criticità di natura statica.

Complessivamente si rileva un modesto stato di conservazione e manutenzione, con la necessità di intervenire in modo consistente in ambito strutturale ed impiantistico, nell'ottica di consolidare, ristrutturare ed efficientare l'intero edificio.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 260,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- superficie principale: 160,00 mq x 1
- locali accessori: 200,00 mq x 0,50

A nord ed a sud del fabbricato vi è la presenza di un terreno agricolo attualmente incolto di complessivi 12.835 mq, caratterizzato da orografia pianeggiante, conformazione regolare con orientamento prevalente nord-sud e dotato di fossati e scoline rispettivamente per l'emungimento e lo sgrondo delle acque.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Relativamente al fabbricato, si procede alla sua valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

Per ciò che concerne la stima del lotto ove ricade l'edificio e del terreno agricolo ad esso circostante, si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA), basato sul confronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato, con particolare riferimento nel caso di specie all'*asking price*, come da norma UNI 11612:2015 par. 4.1.

In particolare, per il terreno agricolo si tengono in considerazione i valori agricoli medi previsti per la provincia di Rovigo, Regione Agraria n.2, riferiti alle colture a seminativo, opportunamente ragguagliati in relazione all'attuale stato di conservazione dell'appezzamento, che richiede necessari interventi di ripristino ai fini della futura coltivazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

## A. Valutazione dei corpi

Eredità giacente Ferrari Giovanni Beni in Costa di Rovigo - Via Leonardo Da Vinci Esperto: Ing. Enrico Zambon							
	<b>SUPERFICI TOTALI</b>	<b>coefficienti correttivi</b>	<b>SUP. PARAMETRATE</b>				
ABITAZIONE e ANNESSI	260	1	260				
<b>TOTALE</b>	<b>260</b>		<b>260</b>				
<b>SUPERFICIE LOTTO EDIFICIO</b>	<b>689</b>						
<b>SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO</b>	12835						
costo mq	ABITAZIONE	900,00 €	234.000,00 €				
		<b>TOTALE CC</b>	<b>234.000,00 €</b>				
<b>DEPREZZAMENTO</b>	<b>221.000,00 €</b>						
<b>DETERIORAMENTO FISICO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>incidenza %</b>		<b>ETA' ATTUALE</b>	<b>VITA UTILE</b>	<b>k</b>	<b>DEPREZZAMENTO</b>
ABITAZIONE	OPERE MURARIE	50,00%	117.000,00 €	80	90	0,1111111111	104.000,00 €
	IMPIANTI	20,00%	46.800,00 €	20	20	0	46.800,00 €
	FINITURE	30,00%	70.200,00 €	30	30	0	70.200,00 €
	<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>234.000,00 €</b>				
			<b>VALORE A NUOVO</b>				<b>VALORE DEPREZZATO</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>	2%		4.680,00 €				260,00 €
<b>ONERI COMUNALI</b>	3%		7.020,00 €				390,00 €
<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>	4%		9.360,00 €				520,00 €
			<b>21.060,00 €</b>				<b>1.170,00 €</b>
<b>VALORE LOTTO EDIFICIO</b>	689	20,00 €					<b>13.780,00 €</b>
<b>VALORE TERRENO AGRICOLO</b>	12835	2,50 €					<b>32.087,50 €</b>
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>60.037,50 €</b>						

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
Fabbricato		-	27.950,00
Terreno agricolo	12.832,00	2,50	32.087,50
<b>TOTALE</b>			<b>60.037,50</b>

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 9.005,62
---	------------

### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.031,88
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 51.000,00</b>

### Allegati:

- documentazione catastale
- visure ipotecarie
- documentazione urbanistica
- documentazione fotografica

26 Giugno 2024

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

