

---

## Tribunale di Rovigo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da  
contro:

N° Gen. Rep. **168/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-03-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 002



**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Pietropolli  
**VALUTATORE IMMOBILIARE**  
**CERTIFICATO UNI 11558:2014**  
**N. IMQ-VI-1510022**

**Codice fiscale:** PTRLGU63M18C967W  
**Partita IVA:** 01606830295  
**Studio in:** Via Roma 98/II - Taglio di Po  
**Telefono:** 0426 661442  
**Fax:** 0426 661442  
**Email:** studiopietropolli@gmail.com  
**Pec:** luigi.pietropolli@geopec.it

Beni in Rovigo (RO)  
via Martiri di Belfiore

**Lotto: 002**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

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

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Rovigo (RO) CAP: 45100, via Martiri di Belfiore

Quota e tipologia del diritto

1/10 d Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Rovigo,

**foglio 27, particella 113,**

qualità semin. arborato, classe 1, superficie catastale 01.32.30, reddito dominicale: € 156,37,  
reddito agrario: € 302,769

Derivante da: impianto meccanografico del 08-07-1976

Confini:

a nord ragioni mn. 112,

ad est ragioni mn. 465,

a sud ragioni mn. 195 indi canale,

a ovest ragioni mn. 2054 e 196

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricola

**Importanti centri limitrofi:** Lendenara, Villadose, Polesella.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A/4 Km. 3

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note:

comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Rovigo del 18-12-2024 che non risultano in essere contratti di locazione o comodati.

## 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 Tribunale di Rovigo del 18-08-2021 n. 1243 trascritta a Rovigo il 02-02-2022 ai nn. 759/564 a favore della massa di creditori fallimento MMG di Marilena Malin & C. S.A.S. nonche' socio accomandatario Marilena Malin contro Malin Marilena per la quota di 1/10.

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

Non conosciute.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute.

#### 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 d

contr

derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 375.000; Importo capitale: € 334.717,28 ;

a rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 28/02/2020 ai nn. 916;

Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 02/03/2020 ai nn. 1676/226

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore d  
contr  
derivante da: atto esecutivo o cautelare ;  
a rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI ROVIGO in data 19/08/2024 ai nn. 2429  
iscritto/trascritto a ROVIGO in data 09/10/2024 ai nn. 8356/6123;

**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:**

al 17/09/1985 al 24/02/2004 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, in morte d avvenuta il 25-03-1971 registrata a Rovigo il 20-07-1971 al n. 414/50 e trascritta a Rovigo il 21-08-1971 al n. 3151. Successiva riunione di usufrutto in morte di Turri Virginia avvenuta il 17-09-1985.

**Titolare/Proprietario:**

dal 24/02/2004 al 27/12/2012 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: in morte c registrata a Rovigo il 21-02-2005 al n. 10/38 e trascritta a Rovigo il 12-03-2005 ai nn. 1440/2507. Accettazione tacita dell'eredità rep. notaio Castellani Pietro n.70708/15177 trascritta a Rovigo il 05-05-2010 ai nn. 4187/2618.

**Titolare/Proprietario:**

dal 27/12/2012 al 28/06/2018 .

In forza di atto di compravendita -  
a rogito di Castellani Pietro, in data 27/12/2012, ai nn. 74367/15177;  
trascritto a ROVIGO, in data 07/01/2013, ai nn. 163/120.

**Titolare/Proprietario:**

dal 28/06/2018 al 05/12/2020 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
redità risultante dai registri immobiliari: NO, in morte d  
registrata a Rovigo il 18-10-2018 al n. 925/9990 e trascritta a Rovigo il 28-  
14490/7320.

**Titolare/Proprietario:**

dal 05/12/2020 al 17/11/2021 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'e-  
redità risultante dai registri immobiliari: NO, in morte  
registrata a Rovigo il 08-04-2021 al n. 122252/88888 e trascritta a Rovigo il 21-04-2021 ai nn.  
3064/2291.

**Titolare/Proprietario:**

dal 17/11/2021 al 20/05/2024 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, in morte d registrata ma Rovigo il 18-03-2002 al n. 81908/88888 e trascritta a Rovigo il 23-03-2022 ai nn. 2282/1649 .

**Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di compravendita - a Rovigo di Andrea Merlo, in data 20/05/2024, ai nn. 10680/8725; trascritto a ROVIGO, in data 31/05/2024, ai nn. 4551/3363.

**7 Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 41 del 28-10-2024
Zona omogenea:	ZONA E - agricola - vincolo paesaggistico di cui alla legge 42/2004 art. 142 comma 1 lettera C. (corsi d'acqua). Altri vincoli vedi allegato C.D.U.
Norme tecniche di attuazione:	art. 72 della N.T.O.

**Descrizione:**

**Terreno agricolo sito in Rovigo (RO) CAP: 45100, via Martiri di Belfiore**  
di cui al punto A

Terreno a destinazione agricola, con ampio fronte strada, interposto tra via Martiri Belfiore e il canale denominato Adigetto, avente superficie regolare, irriguo, con accesso da via Martiri di Belfiore. Terreno situato nella immediata periferia sud della Città di Rovigo. Allo stato di fatto il terreno risulta in stato di abbandono, e' presente coltura a mais dell'annata agraria 2024 non raccolto, nonche' fitta vegetazione spontanea. Non si ha riscontro di titoli Pac.

Superficie complessiva di circa mq **13.230,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup catastale	13.230,00	1,00	13.230,00
		<b>13.230,00</b>		<b>13.230,00</b>

Ambiente:

si precisa che non sono state eseguite operazioni di riconfinamento e prove geologiche per la verifica di materiali inquinanti nel suolo e sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto e' stata eseguita accurata ricerca di mercato per beni simili appartenenti al medesimo segmento di mercato. Non sono state rinvenute recenti compravendite ma immobili posti in offerta. Si ritiene utilizzare il metodo estimativo denominato Market Comparison Approach (MCA), attraverso il confronto delle singole caratteristiche (forma, possibilita' di irrigare, ubicazione, etc) . Sono stati rilevati tre terreni posti in offerta di seguito denominati comparabili.

Comparabile 01

Terreno agricolo in vendita in via Forlanini vicino alla Ciita' di Rovigo con ampio fronte strada

Ha. 01.90.00

Prezzo in offerta €. 55.000,00

Comparabile 02

Terreno agricolo in vendita a Sant'Apollinare con ampio fronte stradale

Ha. 01.80.00

Prezzo in offerta €. 56.000,00

Comparabile 03

Terreno agricolo in localita' san Sisto (nelle vicinanze del terreno oggetto di stima) con ampio fronte strada

Ha. 01.30.00

Prezzo in offerta €. 40.000,00

Prezzo marginale unitario determinato €. 5,00/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate di Rovigo, Ufficio del Territorio;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate di Rovigo, Servizio di Pubblicita' Immobiliare;  
Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Adria;  
Ufficio tecnico di Comune di Rovigo;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori economici della zona, conoscenza diretta.

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima MCA

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	13.230,00	€ 5,00	€ 66.150,00
Valore corpo			€ 66.150,00
Valore complessivo intero			€ 66.150,00

Valore complessivo diritto e quota € 66.150,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	13.230,00	€ 66.150,00	6.615,00

**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% ) € 992,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.622,75

Valore a base d'asta per leggero eccesso €. 5.700,00

Data generazione:  
12-02-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Pietropolli**

**ALLEGATI**

- 01- VISURE CATASTALI
- 02- ESTRATTO DI MAPPA
- 03-DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI MALIN GIUSEPPE
- 04- VISURE IPOTECARIE
- 05- COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
- 06- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 07- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA