

inviata in cancelleria data 12/08/2022

- deposito in cancelleria data 12/08/2022

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **132/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2022 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIULIO BORELLA**

Custode Giudiziario: **Dott. RICCARDO GHIRELLI**

Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL 12/08/2022
IN SOSTITUZIONE, AGGIRONAMENTO E RETTIFICA.

LOTTO 1

TERRENO EDIFICABILE

COMUNE DI TAGLIO DI PO (RO) – VIA DEL GIUBBILEO

LOTTO 2

TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

COMUNE DI TAGLIO DI PO (RO) – VIA DEL GIUBBILEO

LOTTO 3

TERRENO EDIFICABILE

COMUNE DI TAGLIO DI PO (RO) – VIA DEL GIUBBILEO

Esperto alla stima: Geom. Mirko Daziale

Codice fiscale: DZLMRK74B27E522A

Partita IVA: 01064950296

Studio in: Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO

Telefono: 0425/423107

Fax: 0425/462827

Email: studio_daziale@libero.it

Pec: mirko.daziale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via del Giubbileo, snc - Taglio Di Po (RO) - 45019**Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE****Corpo:** A -TERRENO EDIFICABILE**Categoria:** terreno residenziale

[REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1.

CATASTO URBANO – COMUNE DI TAGLIO DI PO (RO) – SEZ. TP

- **foglio 23, particella 994, subalterno 1**, indirizzo VIA DEL GIUBBILEO, piano T, categoria **area urbana**, consistenza 134 mq;

CATASTO TERRENI – COMUNE DI TAGLIO DI PO (RO) – SEZ. TP

- **foglio 23, particella 592**, scheda catastale 8269, **qualità PASCOLO**, classe 2, superficie catastale 2.000,00 mq, reddito dominicale: € 2,57, reddito agrario: € 1,24;
- **foglio 23, particella 725**, scheda catastale 4139, **qualità PASCOLO**, classe 2, superficie catastale 510,00 mq, reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 0,32.

Lotto: 002 - TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO**Corpo:** A -TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO**Categoria:** terreno residenziale

[REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1.

CATASTO TERRENI – COMUNE DI TAGLIO DI PO (RO) – SEZ. TP

- **foglio 23, particella 1080**, scheda catastale 8165, **qualità ORTO**, classe 2, superficie catastale 6106 mq, reddito dominicale: € 91,45, reddito agrario: € 53,61.

Lotto: 003 - TERRENO EDIFICABILE**Corpo:** A -TERRENO EDIFICABILE**Categoria:** terreno residenziale

[REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1.

CATASTO TERRENI – COMUNE DI TAGLIO DI PO (RO) – SEZ. TP

- **foglio 23, particella 1311, qualità ORTO**, classe 2, superficie catastale 3.787,00 mq, reddito dominicale: € 56,72, reddito agrario: € 33,25.

2. Stato di possesso**Bene:** Via del Giubbileo, snc - Taglio Di Po (RO) - 45019**Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE****Corpo:** A -TERRENO EDIFICABILE**Possesso: Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 12/04/2017 per l'importo di euro 700,00 con cadenza annual. Trascritto a CHIOGGIA il 19/04/2017 ai nn.2196/1547. Tipologia contratto: Contratto Agrario Ultrannovennale, scadenza 10/11/2032.**Lotto: 002 - TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO****Corpo:** A -TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO**Possesso: Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 12/04/2017 per l'importo di euro 700,00 con cadenza annual. Trascritto a CHIOGGIA il 19/04/2017 ai nn.2196/1547. Tipologia contratto: Contratto Agrario Ultrannovennale, scadenza 10/11/2032.

Lotto: 003 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 12/04/2017 per l'importo di euro 700,00 con cadenza annual. Trascritto a CHIOGGIA il 19/04/2017 ai nn.2196/1547. Tipologia contratto: Contratto Agrario Ultrannovennale, scadenza 10/11/2032.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Giubbileo, snc - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Corpo: A -TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Giubbileo, snc - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Creditori Iscritti: BANCA ANNIA CREDITO COOPERATIVO DI CARATURA DEL POLESINE S.C. (EX BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE), [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Corpo: A -TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Creditori Iscritti: [REDACTED] e [REDACTED]

Lotto: 003 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Creditori Iscritti: [REDACTED] e [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via del Giubbileo, snc - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Corpo: A -TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via del Giubbileo, snc - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Corpo: A -TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Giubbileo, snc - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Corpo: A -TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: A -TERRENO EDIFICABILE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Giubbileo, snc - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: 001 - TERRENO EDIFICABILE

Valore complessivo intero: 100.000,00

Lotto: 002 - TERRENO PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

Valore complessivo intero: 55.000,00

Lotto: 003 - TERRENO EDIFICABILE

Valore complessivo intero: 60.000,00

QUESITO.

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna e interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale.

A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni proprietario, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per

l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

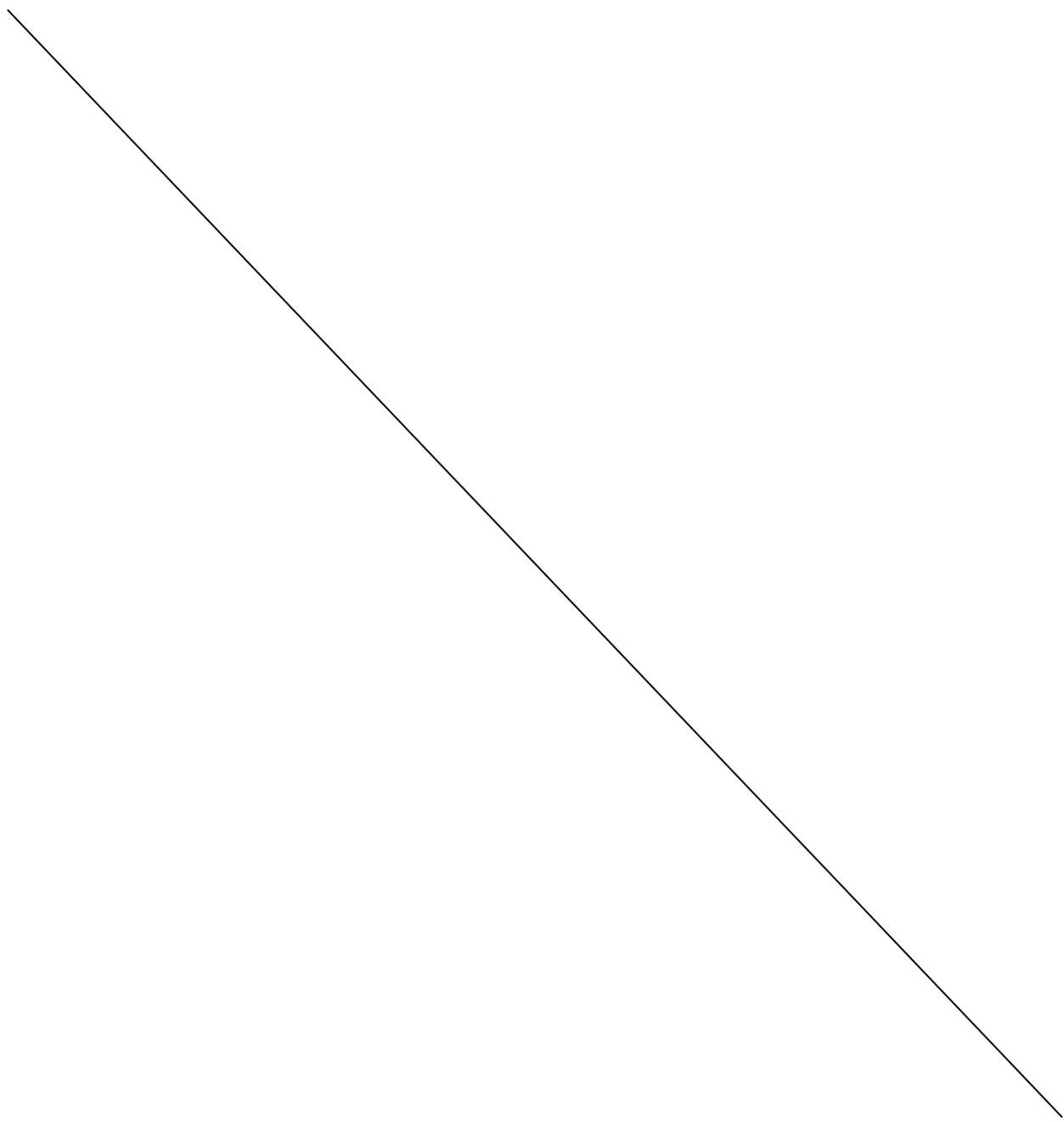
7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti

mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Lotto: 003 - TERRENO EDIFICABILE

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

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

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A -TERRENO EDIFICABILE.

residenziale sito in Via del Giubileo, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Estratto di mappa Catasto terreni - Censuario di Taglio di Po (Ro) – Sez. TP - Foglio 23 m.n. 1311

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- sezione censuaria TAGLIO DI PO - SEZ. TP, foglio 23, particella 1311, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 3.787,00 mq, reddito dominicale: € 56,72, reddito agrario: € 33,25.

Derivante da: Tipo mappale del 14/10/2005 protocollo n. RO0082036 in atti dal 14/10/2005 (n. 82036.1/2005)

Confini: NORD: mappale 854; SUD: mappale 1079; EST: mappale Via del Giubileo; OVEST: mappale 1312. SALVIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo è stato rilevato un fabbricato in legno, m 6,00x6,00 circa, in un unico piano.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE CON PRISTINO LUOGHI

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione del fabbricato in legno

Rimozione del manufatto in legno con trasporto a discarica del materiale di risulta, costi stimati: € 2.500,00.

Oneri Totali: € 2.500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto si trova in Via del Giubileo all'altezza del numero civico 636, a circa 1,0 Km dal centro cittadino, che lo si raggiunge percorrendo, verso nord, la strada Via del Giubileo che porta direttamente in centro.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: MUNICIPIO (SUFFICIENTE), BIBLIOTECA (SUFFICIENTE), UFFICIO POSTALE (SUFFICIENTE), BANCHE (SUFFICIENTE), BAR E TABACCHI (SUFFICIENTE), RISTORANTI, TRATTORIE E PIZZERIE (BUONO), NEGOZI AL DETTAGLIO (SUFFICIENTE), SCUOLA NIDO (SUFFICIENTE), SCUOLA MATERNA (SUFFICIENTE), SCUOLA PRIMARIA DI PRIMO GRADO (SUFFICIENTE), SCUOLA PRIMARIA DI SECONDO GRADO (SUFFICIENTE), SCUOLA SECONDARIA (SUFFICIENTE), OSPEDALE (BUONO), FARMACIE (BUONO), ATTREZZATURE SPORTIVE (BUONO), SUPERMERCATI (BUONO)

Caratteristiche zone limitrofe: plurifunzionale (residenziale, attività commerciali, ecc.)

Importanti centri limitrofi: Adria (RO), Rosolina (RO), Porto Viro (RO) e Porto Tolle (RO).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale Veneto del Delta del Po.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Francesco d'Assisi a Taglio di Po, Chiesa di San Francesco d'Assisi a Mazzorno Destro, Chiesa di Nostra Signora del Santissimo Sacramento a Oca Marina, Chiesa del Cuore Imma.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale Romea n. 309 Km 1,5, Strada Provinciale N. 46 Km 0,5, Bus Km 0,5

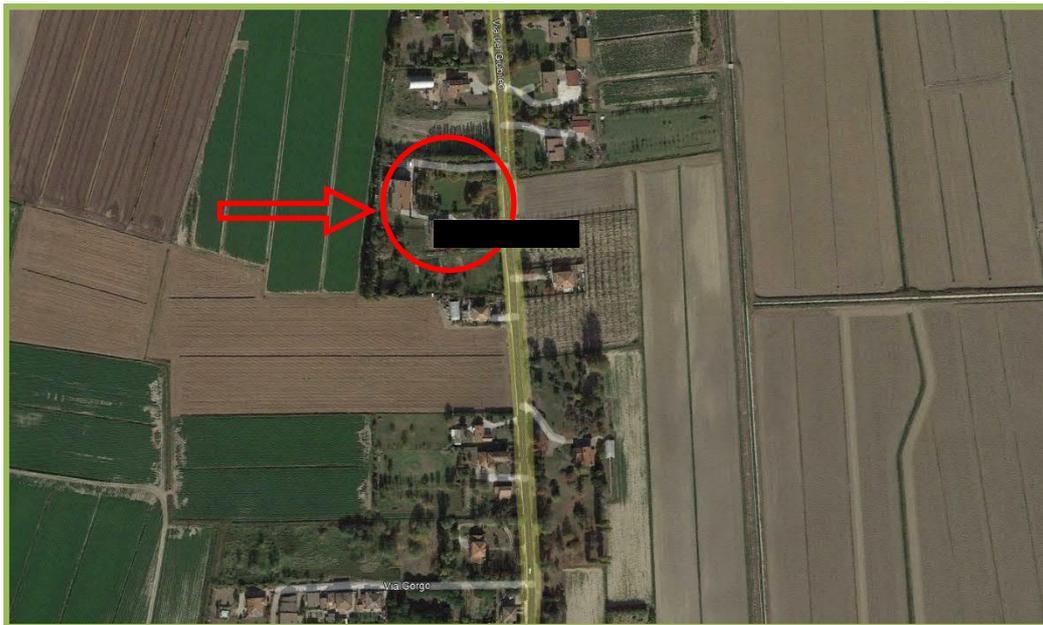


Foto satellitare con posizionamento Lotto N. 3

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDAZIONE], con contratto di locazione stipulato in data 12/04/2017 per l'importo di euro 700,00 con cadenza annuale. Trascritto a CHIOGGIA il 19/04/2017 ai nn. 2196/1547.

Tipologia contratto: Contratto Agrario Ultrannovennale, scadenza 10/11/2032.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Il canone di locazione, stipulato con il contratto agrario ultrannovennale suddetto, risulta congruo ai valori locativi medi di mercato dei terreni agricoli sottoscritti nel 2017.

Il Valore Locativo, in questo caso, non è legato al cambi di destinazione d'uso del terreno da agricolo in edificabile.

Tale parametro incide solamente sulla stima del bene stesso.

Quindi non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

(v. fascicolo degli allegati – All. 4 – Documentazione Ipotecaria).

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:

- **Locazione Ultrannovennale a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] A rogito di NOTAIO FORMICOLA MARZIA TOMMASINA in data 12/04/2017 ai nn. 2196/1547, trascritto a CHIOGGIA (VE) in data 19/04/2017 ai nn. 2196/1547;

- **Costituzione di Vincolo di Destinazione a favore di COMUNE DI TAGLIO DI PO** contro [REDACTED]; Derivante da: VINCOLO DI INEDIFICABILITA'; A rogito di NOTAIO PENZO LIVIO DI ADRIA in data 13/09/1993 ai nn. 2466 trascritto a CHIOGGIA (VE) in data 29/09/1993 ai nn. 4393/3298;

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

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria annotata di modifica dei termini in data 29/12/2009 ai nn. 7231/1238 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE SOCIETA' COOPERATIVA** contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00; A rogito di NOTAIO PENZO LIVIO DI ADRIA in data 17/12/2007 ai nn. 39711/16204; Iscritta in CHIOGGIA (VE) in data 24/12/2007 ai nn. 8972/2105.

Note: a carico delle particelle 592 e 725. Annotato di modifica dei termini in data 29/12/2009 ai nn. 7231/1238.

- **Ipoteca giudiziale annotata a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 28.193,81; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 27/06/2008 ai nn. 311; Iscritta in CHIOGGIA (VE) in data 16/03/2009 ai nn. 1353/264.

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 16/12/2016, ai nn. 963/6517 - RESTRIZIONE DI BENI;

ANNOTAZIONE presentata il 16/12/2016, ai nn. 965/65119 - RESTRIZIONE DI BENI;

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo capitale: € 100.000,00; Totale: € 40.000,00; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 25/06/2018 ai nn. 646; Iscritta in CHIOGGIA (VE) in data 01/08/2018 ai nn. 4163/686; **Note:** Integrata con nota iscritta a Chioggia il 28/05 2020 ai nn. 2230/337.

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo capitale: € 100.000,00; Totale: € 60.000,00; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 25/06/2018 ai nn. 646; Iscritta in CHIOGGIA (VE) in data 28/05/2020 ai nn. 2230/337; **Note:** LA PRESENTE ISCRIZIONE E' DA CONSIDERARSI AD INTEGRAZIONE DELLE SOMME ISCRITTE CON NOTA DEL 01/08/2018 DI CUI A RG 4163 E RP 686 DI EURO 40.000,00 COME AUMENTO SOMMA RICCORRENTE DI EURO 100.000,00 RICONOSCUTA.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO in data 12/10/2020 ai nn. 1507/2020 iscritto/trascritto a CHIOGGIA (VE) in data 03/11/2020 ai nn. 5237/3681;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto CTU ha prodotto la documentazione ipo-catastale aggiornata alla **data del 20/05/2022.**

4.3 Misure Penali

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE. (v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dei terreni, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettifiche dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari ante ventennio ad oggi.

[REDACTED] In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO FROMICOLA MARIZIA TOMMASINA IN PORTO TOLLE, in data 25/02/1993, ai nn. 22782/16203; trascritto a CHIOGGIA (VE), in data 12/03/1993, ai nn. 1157/873.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno residenziale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo è stato rilevato un fabbricato in legno, m 6,00 x 6,00 circa, in un unico piano.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE CON PRISTINO LUOGHI.

Note: Stima dei costi già riportata al punto precedente (Regolarità Catastale).

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia;

(v. fascicolo degli allegati – **All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

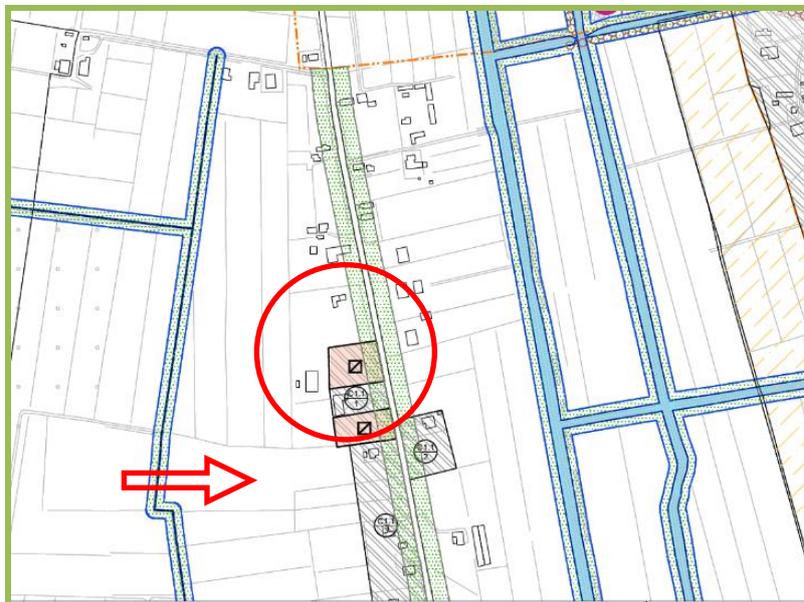
7.2 Conformità urbanistica:**Terreno residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
In forza della delibera:	C.C. n° 49 del 02/11/2020 ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 11/2004
Zona omogenea:	Art. 32 Viaabilità/Fasce di rispetto - D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 - limite centri abitati e Art. 50.9 Interventi puntuali di nuova costruzione/ampliamento ad uso residenziale fino a 600 mc
Norme tecniche di attuazione:	Sono disponibili o presso l'U.T.C. oppure nel sito del Comune di Taglio di Po al seguente indirizzo "https://www.comune.tagliodipo.ro.it.". Si allega C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. (v. documentazione allegata - All. 3 - Documentazione Urbanistica)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dal punto di vista urbanistico si dichiara la conformità come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente valutazione (v. Allegato 3 - Lotto N. 1 - Documentazione Urbanistica) rilasciato al sottoscritto dal Comune di Taglio di Po prot. n. 16235 del 29/03/2022 Vedi documentazione allegata - All. 3 - Documentazione Urbanistica PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

(v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)



Estratto di P.R.G./P.I.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto
A - TERRENO EDIFICABILE

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un Lotto di Terreno Edificabile senza corpi di fabbrica in Taglio di Po (RO), Via Del Giubbileo.

Il terreno risulta di forma pressochè rettangolare ed orografia sostanzialmente pianeggiante.

L'area risulta completamente recintata, su tutto il confine lungo la via pubblica, con un muretto in cls con soprastante una rete metallica plastificata e paletti in ferro, mentre per gli altri lati c'è solamente la rete metallica con i paletti in ferro di sostegno.

L'accesso avviene dalla pubblica via per mezzo di un cancello carraio in ferro, con apertura manuale.

Alla data del sopralluogo l'intero terreno risultava adibito a giardino, con soprastante un fabbricato in legno, unico piano, di dimensioni pari a circa m 6,00x6,00, che se ne prevede la completa rimozione in quanto privo di autorizzazioni.

Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area cortiliva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificare dall'agjudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Superficie Catastale Complessiva è di mq 3.787,00

Si evidenzia, come anche riportato sul C.D.U, che l'edificabilità fino al limite di mc 600 è soggetta al versamento del contributo straordinario – D.C.C. n. 60 del 27/12/2019.

(v. fascicolo degli allegati - All. 1 - Documentazione Fotografica, All. 2 - Documentazione Catastale e All. 3 Documentazione Urbanistica)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO EDIFICABILE	sup lorda di pavimento	3.787,00	1,00	3.787,00
		3.787,00		3.787,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima del più probabile Valore di Mercato (Valore attuale Commerciale) è stata effettuata per comparazione tenendo conto dei valori medi di riferimento per immobili di analoga tipologia presenti nella zona.

Questo metodo di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare permette di giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Quindi la determinazione del Valore attuale Commerciale, del Terreno Residenziale, si è tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, la superficie, la dotazione degli impianti tecnologici, la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima.

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, ho ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- **TERRENO EDIFICABILE: € 25,00 al mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo e Chioggia (VE);

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Taglio di Po;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona del Comune di Taglio di Po (Ro);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 25,00;

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e prontuari.

Mentre altri dati ed informazioni sono state recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare ad uso abitativo/residenziale, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di stima immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A -TERRENO EDIFICABILE. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.675,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO EDIFICABILE	3.787,00	€ 25,00	€ 94.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.675,00
Valore corpo			€ 94.675,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.675,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A -TERRENO EDIFICABILE	residenziale	3.787,00	€ 94.675,00	€ 94.675,00

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%)	€ 14.201,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Deprezzamento economico a causa del vincolo contrattuale (Contratto di Locazione Agrario) gravante sull'immobile, pari al 20% del Valore di Stima	€ 18.935,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 59.038,75**

LOTTO N. 3
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO AD
€ 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);

Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);

Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.

Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Rovigo, li 12 Agosto 2022

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

