
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **112/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-01-2024 ore 11:45

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002

Esperto alla stima: Ing. Leonardo Bonato
Codice fiscale: BNTLRD60R27E320B
Partita IVA: 00816010292
Studio in: Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria
Telefono: 0426 42482
Fax: 0426 42482
Email: ing.leonardo.bonato@gmail.com
Pec: bonato.leonardo@ingpec.eu

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 ed 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 informazione 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 propter rem, 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

condominali 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); nonchè 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 nonchè 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, conchè 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 procedente; 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 procedente 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 procedente, 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 30 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 procedente. 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.

Beni in Castelnuovo Bariano e Ceneselli (Rovigo)
via Pio Marola

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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A:

Terreno agricolo in Comune di Castelnuovo Bariano (RO) CAP: 45030

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelnuovo Bariano, foglio 11, particella 171, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 16.600 mq., reddito dominicale: euro 143,24, reddito agrario: euro 94,31.

Confini:

- a Nord con: terreni di altra proprietà (m.n. 77, 170);
- a Est con: terreno della stessa proprietà (m.n. 262 – corpo B);
- a Sud con: terreno di altra proprietà (m.n. 418);
- a Ovest con: terreno di altra proprietà (m.n. 418).

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo B:

Terreno agricolo in Comune di Castelnuovo Bariano (RO) CAP: 45030

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelnuovo Bariano, foglio 11, particella 262, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11.850 mq., reddito dominicale: euro 102,25, reddito agrario: euro 67,32.

Confini:

- a Nord con: terreni di altra proprietà (m.n. 170, 268);
- a Est con: terreno della stessa proprietà (m.n. 20, fg. 4 del Comune di Ceneselli – corpo C);
- a Sud con: terreno di altra proprietà (m.n. 418);
- a Ovest con: terreno della stessa proprietà (m.n. 171 – corpo A).

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo C:

Terreno agricolo in Comune di Ceneselli (RO) CAP: 45030

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Ceneselli, foglio 4, particella 20, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 8.520 mq., reddito dominicale: euro 73,52, reddito agrario: euro 48,40.

Confini:

- a Nord con: terreno di altra proprietà (m.n. 6);
- a Est con: terreno di altra proprietà (m.n. 12);
- a Sud con: terreno di altra proprietà (m.n. 32);
- a Ovest con: terreno della stessa proprietà (m.n. 262, fg. 11 del Comune di Castelnuovo Bariano – corpo B).

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da n. 3 terreni (corpi A-B-C).

I corpi A, B e C sono terreni agricoli coltivati prevalentemente a “cereali” e, pertanto, saranno valutati come terreni agricoli “seminativo” appartenenti alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,79 €/mq.

L'accesso ai corpi A, B e C avviene attraverso uno stradello di campagna in altra proprietà (di fatto servitù di passaggio attiva sul mappale n. 77) collegato alla pubblica via (via Pio Marola).

Si segnala la presenza di un albero ad alto fusto (querchia secolare) nei pressi dei corpi A e B.

Si segnala che i terreni non sono dotati di impianto di irrigazione.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola; la zona è a traffico locale con insufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

La zona è servita da una strada interpodereale non asfaltata.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Castelnuovo Bariano dista 9,5 km. circa;

il centro di Castelnuovo Bariano dista 50 km. circa da Rovigo (RO);

il centro di Castelnuovo Bariano dista 23 km. circa da Badia Polesine (RO);

il centro di Castelnuovo Bariano dista 23 km. circa da Legnago (VR);

il centro di Castelnuovo Bariano dista 50 km. circa da Mantova (MN).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Strada provinciale n. 58 a circa 350 ml., Strada regionale n. 482 a circa 4 km., Strada regionale n. 6 a circa 5 km., Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 15,0 km., casello per autostrada A31 (Valdastico) a circa 26 km., stazione ferroviaria di Sermide (MN) a circa 10,5 km.

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Castelnuovo Bariano (Comune di circa 2.600 abitanti) sono presenti: sede principale municipale a circa 6 km., scuola dell'infanzia e scuola primaria e secondaria di primo grado, verde pubblico, e attrezzature sportive (campo di calcio), biblioteca comunale, edificio di culto.

Nel Comune di Ceneselli (Comune di circa 1.500 abitanti) sono presenti: sede principale municipale a circa 5,0 km., verde pubblico, verde attrezzato e attrezzature sportive (campi sportivi e palestra), scuole dell'infanzia, primarie di primo grado, biblioteca comunale, edificio di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A:

Terreno agricolo in Comune di Castelnuovo Bariano (RO) CAP: 45030

Occupato da:

Il corpo A (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati), locatori, risulta concesso in locazione a [REDACTED] locataria, con contratto di affitto agrario stipulato in data 23/12/2015 dal Notaio Massimo Minarelli, Repertorio n. 501/390, trascritto il 14/01/2016 Reg. Gen. n. 311, Reg. Part. n. 221; la durata del contratto è indicata in 25 anni a partire dal 23/12/2015 con scadenza in data 10/11/2040; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 1.500,00 annui (importo complessivo del canone euro 37.500,00). Il canone non risulta congruo. Il canone complessivo congruo è pari a euro 12.360 annui, ovvero euro 1.030 mensili (canone di euro 4.200 annui per il solo Lotto 002, corrispondente a euro 350 mensili). Il contratto è opponibile alla procedura.

Identificativo corpo B:

Terreno agricolo in Comune di Castelnuovo Bariano (RO) CAP: 45030

Occupato da:

Il corpo B (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati), locatori, risulta concesso in locazione a [REDACTED] locataria, con contratto di affitto agrario stipulato in data 23/12/2015 dal Notaio Massimo Minarelli, Repertorio n. 501/390, trascritto il 14/01/2016 Reg. Gen. n. 311, Reg. Part. n. 221; la durata del contratto è indicata in 25 anni a partire dal 23/12/2015 con scadenza in data 10/11/2040; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 1.500,00 annui (importo complessivo del canone euro 37.500,00). Il canone non risulta congruo. Il canone complessivo congruo è pari a euro 12.360 annui, ovvero euro 1.030 mensili (canone di euro 4.200 annui per il solo Lotto 002, corrispondente a euro 350 mensili). Il contratto è opponibile alla procedura.

Identificativo corpo C:

Terreno agricolo in Comune di Ceneselli (RO) CAP: 45030

Occupato da:

Il corpo C (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati), locatori, risulta concesso in locazione a [REDACTED] locataria, con contratto di affitto agrario stipulato in data 23/12/2015 dal Notaio Massimo Minarelli, Repertorio n. 501/390, trascritto il 14/01/2016 Reg. Gen. n. 311, Reg. Part. n. 221; la durata del contratto è indicata in 25 anni a partire dal 23/12/2015 con scadenza in data 10/11/2040; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 1.500,00 annui (importo complessivo del canone euro 37.500,00). Il canone non risulta congruo. Il canone complessivo congruo è pari a euro 12.360 annui, ovvero euro 1.030 mensili (canone di euro 4.200 annui per il solo Lotto 002, corrispondente a euro 350 mensili). Il contratto è opponibile alla procedura.

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:*

– Nessuna.

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

– Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

– Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

– Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A. contro [REDACTED] a firma del Notaio Umberto Barbieri, in data 27/12/2001, repertorio 36917, iscritta a Rovigo in data 15/01/2002, ai numeri Reg. Gen. 412 Reg. Part. 92, importo totale ipoteca € 436.922,53 di cui € 242.734,74 per capitale, di cui € 169.914,32 per interessi, di cui € 24.273,47 per spese, della durata di 15 anni, con tasso d'interesse annuo 6,17%; *NOTE: l'iscrizione doveva essere cancellata nel 2016-17 ovvero 15 anni dopo la costituzione e l'iscrizione dell'ipoteca;*
Si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche unità immobiliari non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento; conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattati dal presente rapporto di valutazione;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro [REDACTED] a firma del Notaio Umberto Barbieri, in data 29/07/2008, repertorio 44079/10899, iscritta a Rovigo in data 05/08/2008, ai numeri Reg. Gen. 8258 Reg. Part. 1875, importo totale ipoteca € 396.000,00 di cui € 220.000,00 per capitale, della durata di 12 anni e 7 mesi, con tasso d'interesse annuo 7,06%; *NOTA: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche unità immobiliari non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento;* conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattati dal presente rapporto di valutazione;
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, in data 24/11/2010, repertorio 6445, iscritta a Rovigo in data 07/03/2011, ai numeri Reg. Gen. 2358 Reg. Part. 412, importo totale ipoteca € 150.000,00 di cui € 135.000,00 per capitale, di cui € 10.000,00 per interessi, di cui € 5.000,00 per spese, con tasso d'interesse annuo n/d; *NOTA: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche unità immobiliari non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento,* conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione;
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA contro [REDACTED] atto del 16/09/2022, repertorio 1400/9922, iscritta a Rovigo in data 19/09/202, ai numeri Reg. Gen. 7750 Reg. Part. 1147, importo totale ipoteca € 763.588,92 di cui € 381.794,46 per capitale, con tasso d'interesse annuo n/d.

4.2.1.1 *Annotazioni a iscrizioni:*

- Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Trascrizione del 25/07/2023 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] – Reg. Gen. 6268 Reg. Part. 4746 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 1305 del 15/06/2023; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione (per rettifica) del 29/09/2023 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] – Reg. Gen. 8007 Reg. Part. 5999 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 1305 del 15/06/2023; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo A:

Terreno agricolo in Comune di Castelnuovo Bariano (RO) CAP: 45030

Terreno agricolo coltivato a cereali (mais, frumento, ecc.)

Identificativo corpo B:

Terreno agricolo in Comune di Castelnuovo Bariano (RO) CAP: 45030

Terreno agricolo coltivato a cereali (mais, frumento, ecc.)

Identificativo corpo C:

Terreno agricolo in Comune di Ceneselli (RO) CAP: 45030

Terreno agricolo coltivato a cereali (mais, frumento, ecc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari (CORPI A, B, C):

Intestati degli immobili dal 20/12/1997 ad oggi:

[REDACTED] (proprietà
1/2 in regime di [REDACTED]);

[REDACTED]
(proprietà 1/2 in regime di [REDACTED]).

Per atto di compravendita del Notaio Umberto Barbieri, Repertorio n. 31169 del 20/12/1997, trascrizione a favore del 16/01/1998 Reg. Gen. n. 314, Reg. Part. n. 236.

Precedenti proprietari (CORPI A, B, C):

Descrizione delle proprietà delle unità oggetto di perizia nell'ultimo ventennio:

Essendo l'atto di provenienza extra ventennio (20/12/1997) si indicano gli ultimi proprietari prima degli attuali proprietari eseguiti:

[REDACTED] (proprietà
1/2);

[REDACTED] (proprietà 1/2).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattandosi di terreni agricoli non edificati non sono presenti pratiche edilizie relative a fabbricati.

7.1 Conformità edilizia:

Corpi A, B, C

Trattasi di terreni non edificati.

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo - corpo A

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona E – Zona agricola
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vincolo area soggetta a scolo meccanico P1 allevamenti zootecnici intensivi – fascia di rispetto (vedasi il CDU presente nell'allegato 3)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato delle N.T.O. per la zona "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Rapporto di copertura:	Non precisato delle N.T.O. per la zona "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Altezza massima ammessa:	8,50 ml. per l'art. 38 delle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Volume massimo ammesso:	Non sono consentiti nuovi volumi se non in applicazione della L.R. 11/2004 e s.m.i.
Residua potenzialità edificatoria:	Ordinariamente nessuna. La residua potenzialità edificatoria può essere riconosciuta solo in presenza dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2004.
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelnovo Bariano (zona E).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

Terreno agricolo - corpo B

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona E – Zona agricola
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vincolo area soggetta a scolo meccanico P1 allevamenti zootecnici intensivi – fascia di rispetto (vedasi il CDU presente nell'allegato 3)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato delle N.T.O. per la zona "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Rapporto di copertura:	Non precisato delle N.T.O. per la zona "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Altezza massima ammessa:	8,50 ml. per l'art. 38 delle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Volume massimo ammesso:	Non sono consentiti nuovi volumi se non in applicazione della L.R. 11/2004 e s.m.i.
Residua potenzialità edificatoria:	Ordinariamente nessuna. La residua potenzialità edificatoria può essere riconosciuta solo in presenza dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2004.
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelnovo Bariano (zona E).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

Terreno agricolo - corpo C

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona E2 – agricola produttiva di maggiore importanza
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato delle N.T.O. per la zona "Zona agricola" del Comune di Ceneselli
Rapporto di copertura:	Non precisato delle N.T.O. per la zona "Zona agricola" del Comune di Ceneselli
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50 per gli edifici residenziali
Volume massimo ammesso:	Non sono consentiti nuovi volumi se non in applicazione della L.R. 11/2004 e s.m.i.
Residua potenzialità edificatoria:	Ordinariamente nessuna. La residua potenzialità edificatoria può essere riconosciuta solo in presenza dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2004.
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	Sì per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Ceneselli (zona E2).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Terreno agricolo – corpo A**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo (situato in Comune di Castelnuovo Bariano) a cui si accede attraverso uno stradello di campagna (in altra proprietà, ma con servitù di passaggio a favore dei terreni) collegato alla pubblica via (via Pio Marola).

Il terreno agricolo è coltivato prevalentemente a "cereali" e, pertanto, sarà valutato come terreno agricolo "seminativo" appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,79 €/mq.

Si segnala che il terreno non è dotato di impianto di irrigazione.

La superficie del lotto è di mq. **16.600**.

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime [redacted]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. area terreno	16.600,00	1,00	16.600,00
Totale	Sup. area terreno	16.600,00	/	16.600,00

Descrizione: **Terreno agricolo – corpo B**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo (situato in Comune di Castelnovo Bariano e confinante con il Comune di Ceneselli) a cui si accede attraverso uno stradello di campagna (in altra proprietà, ma con servitù di passaggio a favore dei terreni) collegato alla pubblica via (via Pio Marola). Il terreno agricolo è coltivato prevalentemente a "cereali" e, pertanto, sarà valutato come terreno agricolo "seminativo" appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,79 €/mq.

Si segnala la presenza di un albero ad alto fusto.

Si segnala che il terreno non è dotato di impianto di irrigazione.

La superficie del lotto è di mq. **11.850**.

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. area terreno	11.850,00	1,00	11.850,00
Totale	Sup. area terreno	11.850,00	/	11.850,00

Descrizione: **Terreno agricolo – corpo C**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo (situato in Comune di Ceneselli e confinante con il Comune di Castelnovo Bariano) a cui si accede attraverso uno stradello di campagna (in altra proprietà, ma con servitù di passaggio a favore dei terreni) collegato alla pubblica via (via Pio Marola).

Il terreno agricolo è coltivato prevalentemente a "cereali" e, pertanto, sarà valutato come terreno agricolo "seminativo" appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,79 €/mq.

Si segnala che il terreno non è dotato di impianto di irrigazione.

La superficie del lotto è di mq. **8.520**.

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in regime di [redacted]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. area terreno	8.520,00	1,00	8.520,00
Totale	Sup. area terreno	8.520,00	/	8.520,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche dei terreni in relazione alla loro ubicazione. Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con terreni di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento.

I terreni saranno valutati come terreni agricoli "seminativo" appartenenti alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,79 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico di Castelnovo Bariano e Ceneselli, osservatorio del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari operanti nella zona, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	16.600,00	16.600,00	62.914,00	62.914,00
B	Terreno	11.850,00	11.850,00	44.911,50	44.911,50
C	Terreno	8.520,00	8.520,00	32.290,80	32.290,80
				140.116,30	140.116,30

Valore terreno (A) deriva da Sup. equivalente 16.600,00 mq. × 3,79 €/mq. = € **62.914,00**

Valore terreno (B) deriva da Sup. equivalente 11.850,00 mq. × 3,79 €/mq. = € **44.911,50**

Valore terreno (C) deriva da Sup. equivalente 8.520,00 mq. × 3,79 €/mq. = € **32.290,80**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (CORPO A) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.437,10

Riduzione del valore del 15% (CORPO B) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.736,73

Riduzione del valore del 15% (CORPO C) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.843,62

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **119.098,86**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A: € **119.000,00**

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita – contratto di affitto agrario
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica con certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelnuovo Bariano e certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Ceneselli
- 4) documentazione fotografica

Data generazione:

11-12-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato