

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO
COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro:



n. Gen. Rep. **168/2023**

data udienza di comparizione parti ex
art. 569 c.p.c. : **15.03.2024 ore 10.00**

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

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti  e 3

Esperto alla stima:

Geom. **Serena Zerbinati**

Studio in: Via G. Verdi 159 - 45024 Fiesso Umbertiano

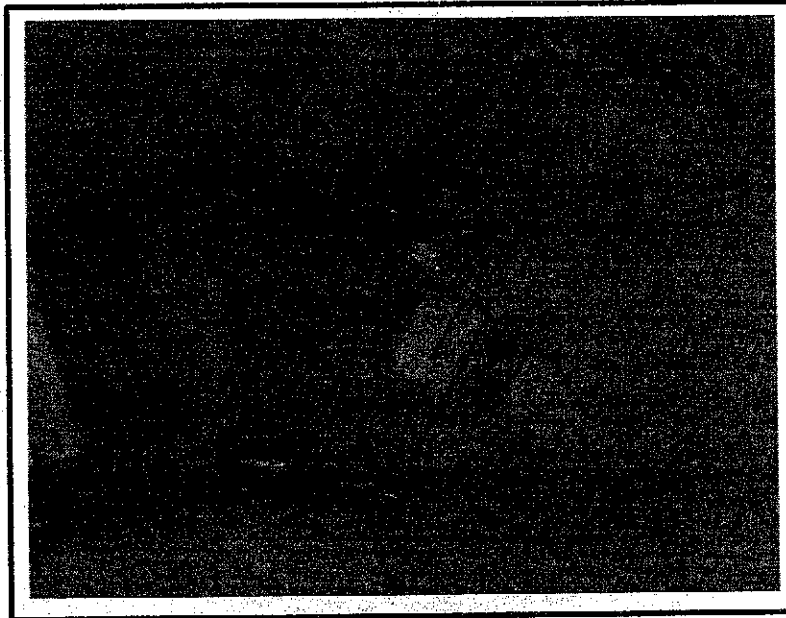
Codice fiscale: ZRBSRN74L47D577J - Partita IVA: 01147760290

email: zerbinatiserena@libero.it P.e.c. serena.zerbinati@geopec.it

Telefono e fax: 0425 754545

Beni in Adria, Loc. Mazzorno Sinistro (Rovigo)
Via Ciceruacchio

Lotto: 003



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:

Terreno agricolo con accesso da Via Ciceruacchio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

[REDACTED] Proprietà per 1/1

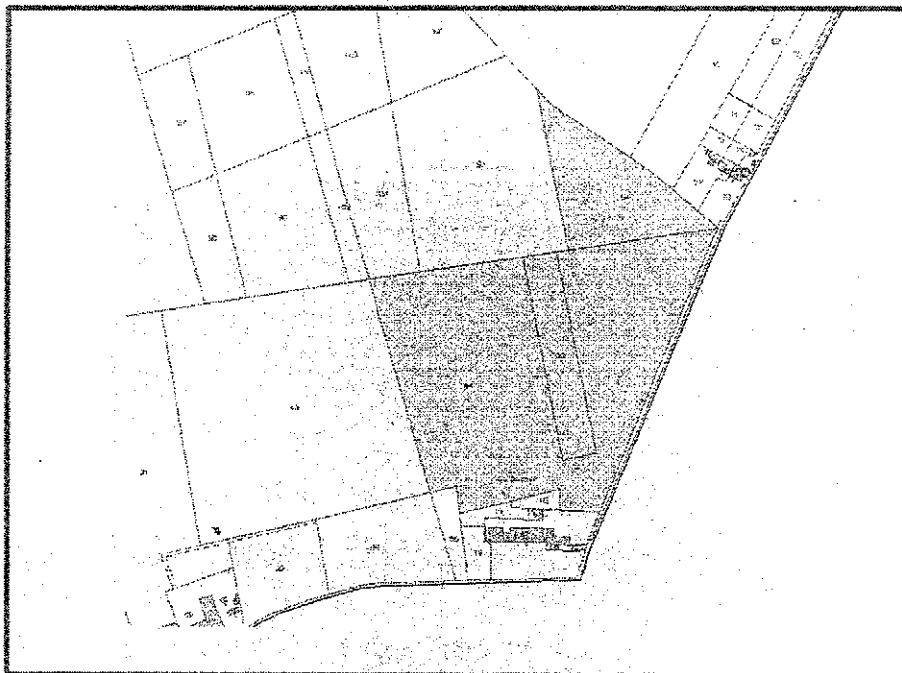
Altri intestatari: nessuno

Identificato al catasto Terreni: (All. n.ri 1,2)

Comune di Adria, Sezione di Bottrighe

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà per 1/1



Fg. 14, mapp. 39, qualità seminativo, cl. 1, sup. cat. Ha 0.92,40, R.D. € 99,19, R.A. € 57,26

Derivante da:

- Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. PD0074466 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11286.1/2007)
- Impianto meccanografico del 24/03/1977

Fg. 14, mapp. 64 AA, qualità seminativo, cl. 1, sup. cat. Ha 6.73,52, R.D. € 722,89, R.A. € 417,41

Fg. 14, mapp. 64 AB, qualità frutteto, cl. 1, sup. cat. Ha 0.83,23, R.D. € 119,28, R.A. € 77,37

Derivante da:

- Tabella di variazione del 08/06/2020 Pratica n. RO0052577 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3641.1/2020)
- Revisione di elementi censuari del 25/03/2003 Pratica n. 34080 in atti dal 25/03/2003 istanza 25742 del 06MAR03 (n. 2778.1/2003)
- FRAZIONAMENTO del 06/07/2001 Pratica n. 86530 in atti dal 06/07/2001 (n. 2361.1/2001)
- Impianto meccanografico del 24/03/1977

Fg. 14, mapp. 94, qualità seminativo, cl. 1, sup. cat. Ha 1.69,60, R.D. € 182,06, R.A. € 105,11

Derivante da:

- Tabella di variazione del 04/05/2022 Pratica n. RO0063157 in atti dal 29/11/2022 trasmissione dati AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 63157.1/2022)
- Frazionamento del 11/05/2020 Pratica n. RO0023725 in atti dal 11/05/2020 presentato il 11/05/2020 (n. 23725.1/2020)
- Tabella di variazione del 07/03/2007 Pratica n. RO0025095 in atti dal 07/03/2007 trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 777.1/2007)
- Impianto meccanografico del 24/03/1977

Confini per l'intero appezzamento

N – mappali n.ri 45, 61, 69, 70, 93, 104

E – Via Ciceruacchio

S – mappali n.16, 15, 66, 87

O – mappale n.ri 63, 93

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale al C.T..

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sull'estratto di mappa catastale.

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificare dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Adria, località Mazzorno Sinistro, con accesso da Via Ciceruacchio.

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	agricola con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	Non specificato
Servizi offerti dalla zona:	Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Importanti centri limitrofi:	Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Non specificato
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3. STATO DI POSSESSO: (All. n.3)

Alla data del sopralluogo i terreni pignorati risultavano gravati da un contratto di comodato verbale dal 11.11.2022 al 10.11.2027 come da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritto dalla Sig. [REDACTED] che si allega in copia alla presente relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.4)

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con aggiornamento del 07.02.2024, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate

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:** nessuna**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 13/09/2023 ai nn.2015/2023 trascritto a Rovigo in data 04/10/2023 ai nn. [REDACTED]

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutata.

4.2.3 Altre trascrizioni:**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** in data 22.03.2023 presso l'Agenzia del Territorio - servizi catastali - Ufficio Provinciale di Este e in data 22.03.2023 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, è stato effettuato l'aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti riferito alle date suindicate.

A carico della Ditta eseguita non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

4.3 Misure Penali dato non conosciuto.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Trattandosi di terreno agricolo NON RICORRE IL CASO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota pari ad 1/6

dal 22/12/2001 al 23/09/2020.

In forza di denuncia di successione in morte del [REDACTED] proceduto in data [REDACTED] denuncia di successione registrata il [REDACTED]

[REDACTED]. La presente è stata integrata con successione integrativa registrata il [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Rovigo in data [REDACTED]

Per la sopra riportata successione vi è stata accettazione tacita trascritto a Rovigo in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario:**dal 23/09/2020 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza di verbale di conciliazione per divisione (domanda di divisione giudiziale) del 23/09/2020 a rogito Tribunale di Rovigo in data [REDACTED]

Con il presente atto la Sig.ra [REDACTED] acquisisce la piena proprietà dei beni oggetto della presente

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattandosi di terreno agricolo NON RICORRE IL CASO

7.1 Conformità edilizia:

Trattandosi di terreno agricolo NON RICORRE IL CASO

7.2 Conformità urbanistica: (all.n.5)

Strumento urbanistico Approvato:

Piano degli interventi

Zona omogenea: Zona agricola Art.70 NTO. Vedi CDU rilasciato in data 12.02.2024

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

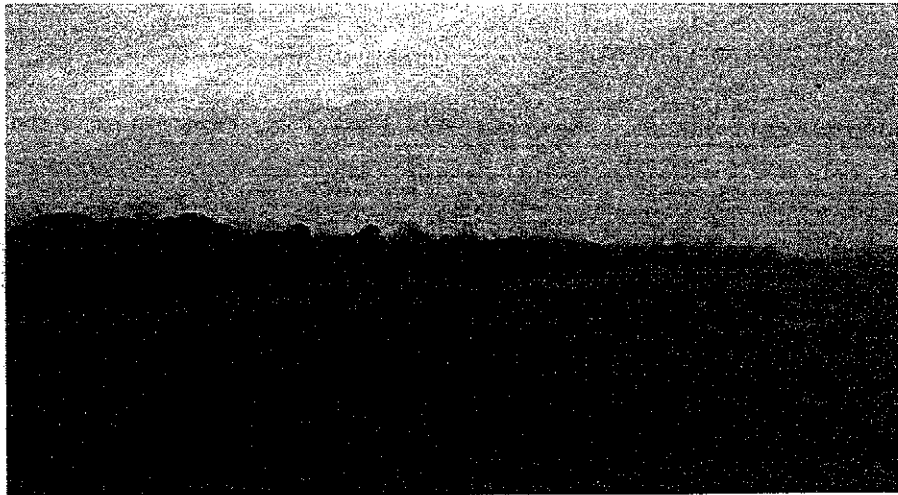
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note sulla conformità:

Trattandosi di terreno agricolo NON RICORRE IL CASO

Descrizione:

Terreno agricolo **(all. n.6)**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo senza fabbricati di forma abbastanza regolare, accessibile dalla via pubblica Via Ciceruacchio, con giacitura perfettamente pianeggiante, di facile approvvigionamento idrico e ridotta presenza di tare, consistenti nelle sole capezzagne e scoline per il deflusso delle acque meteoriche eccedenti, è lavorato.

Vi è la presenza di un frutteto su una piccola porzione di terreno abbandonato e trascurato e che pertanto non produce alcun raccolto.

Il presente lotto alla data del sopralluogo risulta incolto in quanto, da informazioni assunte dall'esecutata, è prevista coltivazione di mellifore da Marzo a Settembre.

Si precisa che per i terreni oggetto della presente non sono state eseguite prove geologiche e sondaggi al fine di verificare eventuali forme di inquinamento nel sottosuolo e non sono nemmeno state fatte misurazioni per la corretta identificazione dei confini catastali mediante riconfinamento.

Superficie complessiva di circa ha 10.18.75.

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mappale 39	sup reale netta	0.92.40	1,00	0.92.40
Mappale 64	sup reale netta	7.56.75	1,00	7.56.75
Mappale 35	sup reale netta	1.69.60	1,00	1.69.60
Terreno agricolo		10.18.75	1,00	10.18.75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima: (all. n.7)**

Viene adottato il metodo della regressione semplice, comparazione basato sul raffronto con altri beni, presenti nella zona, con caratteristiche simili al bene oggetto della presente.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, Associazioni di categoria, conoscenze personali e siti web.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
A	Terreno agricolo	ha 10.18.75	€ 29.500,00	€ 300.531,25
				€ 300.531,25

Valore corpo € 300.531,25
 Valore complessivo intero € 300.531,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 45.079,69
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 255.451,56
Valore immobile arrotondato per difetto:	€ 255.000,00

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T.
3. visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
4. Comodato d'uso verbale
5. Certificati di Destinazione Urbanistica
6. documentazione fotografica
7. Metodo di stima e valore immobile

Fiesse Umbertiano 16.02.2024

L'Esperto alla stima
 Geom. **Serena Zerbinati**

