

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **142/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2024 ore 9:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**
Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

TERRENO AGRICOLO
ROVIGO (RO) – LOCALITA' SARZANO, VIA MICHELE AL CARSO



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 SAN MICHELE CARSO - Sarzano - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO - TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO**Categoria:** agricoloIntestati a [REDACTED] diritto di Proprietà per la quota di 1/1, Comune Censuario di **ROVIGO**, Sezione **BUSO SARZANO**:

- **foglio 10, particella 178**, qualità **SEMIN ARBOR**, classe 1, superficie catastale **5.500 mq**, reddito dominicale: € 59,61, reddito agrario: € 34,09;
- **foglio 10, particella 180**, qualità **SEMIN ARBOR**, classe 1, superficie catastale **57.857 mq**, reddito dominicale: € 627,05, reddito agrario: € 358,57.

2. Stato di possesso**Bene:** VIA SAN MICHELE CARSO - Sarzano - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO - TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO**Possesso:** Alla data del sopralluogo il bene risultava libero ed inutilizzato (incolto).**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** VIA SAN MICHELE CARSO - Sarzano - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO - TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** VIA SAN MICHELE CARSO - Sarzano - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO - TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari****Beni:** VIA SAN MICHELE CARSO - Sarzano - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO - TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** VIA SAN MICHELE CARSO - Sarzano - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO - TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** VIA SAN MICHELE CARSO - Sarzano - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO - TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - TERRENO AGRICOLO**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** VIA SAN MICHELE CARSO - Sarzano - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO - TERRENO AGRICOLO**Valore complessivo intero:** € 205.000,00

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 inadeguati.

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 staggiati 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.

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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;
- d. 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 millimetri 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, Strutture 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 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 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 nonché 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.



Beni in **Rovigo (RO)**
Frazione **Sarzano**
VIA SAN MICHELE CARSO

Lotto: UNICO - TERRENO AGRICOLO

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 AGRICOLO.

Terreno Agricolo sito in frazione: Sarzano, VIA SAN MICHELE CARSO.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] – Diritto di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Estratto di mappa Censuario di ROVIGO – Sez. BUSO-SARZANO – Foglio10 m.n. 178-180

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] diritto di Proprietà per la quota di 1/1, sezione censuaria **ROVIGO** - Sezione **BUSO SARZANO**, foglio **10**, particella **178**, qualità **SEMIN ARBOR**, classe 1, superficie catastale **5.500 mq**, reddito dominicale: € 59,61, reddito agrario: € 34,09;

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 18/06/2021, Pratica n. RO0037516 in atti dal 18/06/2021 presentato il 18/06/2021 (n. 37516.1/2021).

Confini: **NORD:** mappali 166, 60, 54, 63, 164, 80, 136, 127, 132, 69 e 70; **SUD:** mappale 180; **EST:** mappale 181; **OVEST:** altro fg. mapp. SALVIS.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] diritto di Proprietà per la quota di 1/1, sezione censuaria **ROVIGO** - Sezione **BUSO SARZANO**, foglio **10**, particella **180**, qualità **SEMIN ARBOR**, classe 1, superficie catastale **57.857 mq**, reddito dominicale: € 627,05, reddito agrario: € 358,57;

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 18/06/2021 Pratica n. RO0037516 in atti dal 18/06/2021 presentato il 18/06/2021 (n. 37516.1/2021).

Confini: **NORD:** mappale 180; **SUD:** mappali 167 e 182; **EST:** mappale 181; **OVEST:** altro fg. mapp. SALVIS.

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

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 la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:

I terreni (mapp. 178 e 180) risultano ben individuabili sulla mappa del C.T.

Per quanto sopra, allo stato attuale, si dichiara la conformità catastale del bene.

Si precisa che, eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area di pertinenza esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere verificate/rettificate a cura del futuro aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 2 – Documentazione Catastale**).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati, ubicato in Comune di Rovigo (Via San Michele al Carso - località Buso-Sarzano). La zona in cui si trova il terreno è situata a est rispetto al centro della Provincia; si trova a circa a 2,0 km dal centro della città.



Immagine satellitare con posizionamento immobile



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.

Servizi offerti dalla zona: tutti i maggiori servizi sono posti nei centri di Rovigo e Adria (RO)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Rovigo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del delta del Po, Castello, nucleo originario della città medioevale. Posizionato sull'attuale Corso del Popolo, Torre Mozza o Torre Grimani, Porta San Bortolo, Porta di Sant'Agostino, e Torre P.

Attrazioni storiche: Il Museo dei Grandi Fiumi, Accademia dei Concordi, Duomo di Santo Stefano, Tempio della Beata Vergine del Soccorso detto "la Rotonda"..

Principali collegamenti pubblici: S.R. N. 443 ROVIGO-ADRIA Km 0,50, FERMATA BUSITALIA Km. 0,50.

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il bene risultava essere libero ed inutilizzato (incolto).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Territoriale di Rovigo, non risultano esservi contratti di locazione registrati (v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**). **Note:** Si allega la Relazione di Sopralluogo dell'I.V.G. del Tribunale di Rovigo (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:

con verifiche del 18/01/2024, effettuate presso l'Agenda delle Entrate – Direzione 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:

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 giudiziale attiva

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: SENTENZA di condanna;

Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 79.797,82;

A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 22/03/2022 ai nn. 271/2022;

Iscritta a ROVIGO in data 26/04/2023 ai nn. 10451/1588;

Note: Si riporta Quadro D: CON SENTENZA N. 271/2022 PUBBLICATA IL 23/03/2022, IL TRIBUNALE DI ROVIGO, HA DISPOSTO: "CONDANNA [REDACTED] A VERSARE AGLI ATTORI LA QUOTA DEI FRUTTI RELATIVI AI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE DAL 2001 AL 2020, DETRATTO QUANTO GIA' VERSATO DALLO STESSO COME INDICATO IN MOTIVAZIONE, PARI ALLA CIFRA DI E 66.367,82, OLTRE INTERESSI LEGALI DAL DI' DEL DOVUTO SALDO; CONDANNA [REDACTED] A RIFONDERE A [REDACTED]



LE SPESE DI LITE CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI E 13.430 (DI CUI E 2.430 PER LA FASE DI STUDIO, E 1.550 PER LA FASE INTRODUTTIVA, E 5.400 PER LA FASE ISTRUTTORIA ED E 4.050 PER LA FASE DECISIONALE) PER COMPENSO OLTRE RIMBORSO FORFETTARIO SPESE, CPA E IVA IN MISURA DI LEGGE". I DATI MANCANTI SONO STATI INSERITI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;

A rogito di UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/08/2023 ai nn. 1701/2023, trascritto a ROVIGO in data 25/08/2023 ai nn. 7160/5422;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

in data 18/01/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, è stato eseguito un aggiornamento della documentazione ipo-catastale (relazione notarile) in atti.

A carico dell'esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

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: non ricorre il caso

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non ricorre il caso

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non ricorre il caso

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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



Proprietario dal 01/06/1995 al 22/03/2022.

██████████ quanto alla restante quota di 2/4 di piena proprietà. In forza di successione testamentaria; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI ROVIGO, in data 02/09/1996, ai nn. 18/Vol. 556; trascritto a ROVIGO, in data 04/11/1996, ai nn. 7587/5314.

Note: Si riporta Quadro D: Eredità devoluta per Testamento del Notaio Doto pubblicato il 07/07/1990 rep. n. 12179 reg.to a Badia Polesine il 14/07/1995 al n. 568. Eredità devoluta a ██████████ Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto di Accettazione Espresa di Eredità del Notaio Doro Simonetta del 7 luglio 1995 repertorio n. 12179 e trascritto a Rovigo in data 17 luglio 1995 nn. 5281/3715 a favore di ██████████ e contro ██████████

Proprietario dal 23/05/1996 al 22/03/2022.

██████████ quanto alla quota di 1/4 di piena proprietà. In forza di atto di vitalizio - a rogito di NOTAIO PAOLO MERLO, in data 23/05/1996, ai nn. 46787; trascritto a ROVIGO, in data 21/06/1996, ai nn. 4469/3206.

Proprietari dal 08/02/2015 al 22/03/2022.

██████████ per i diritti pari a 1/8 ciascuno di piena proprietà. In forza di denuncia di successione; trascritto a ROVIGO, in data 27/06/2016, ai nn. 5421/3766.

Note: Si riporta Quadro D: L'eredità si è devoluta per legge rapporto di parentela: soggetto n. 1 ██████████ soggetto n. 2 ██████████ Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

Proprietario dal 22/03/2022 ad oggi.

██████████ quanto alla quota di 2/8 di piena proprietà. In forza di divisione immobiliare - a rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO, in data 22/03/2022, ai nn. 271/2022; trascritto a ROVIGO, in data 26/04/2023, ai nn. 3445/2585.

Note: IL TITOLO COSTITUITO DALLA SENTENZA N. 271/2022 CHE HA DISPOSTO LA DIVISIONE E' STATO OGGETTO DI CORREZIONE CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI ROVIGO DEL 14/04/2023, DEPOSITATO IL 17/04/2023 E ANNOTATO IN DATA 18/04/2023 IN CALCE ALLA CITATA SENTENZA. I DATI MANCANTI NEL TITOLO SONO STATI INSERITI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.

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:

Non ricorre il caso, poiché trattasi di terreno agricolo libero da costruzioni.

7.1 Conformità edilizia:

Non ricorre il caso, poiché trattasi di terreno agricolo libero da costruzioni.

7.2 Conformità urbanistica:**Terreno Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R.V. N° 3233 del 12/07/1994 e successive varianti
Zona omogenea:	E - Zona Agricola - art. 72 N.T.O.
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati - All. 3 - Documentazione Urbanistica)

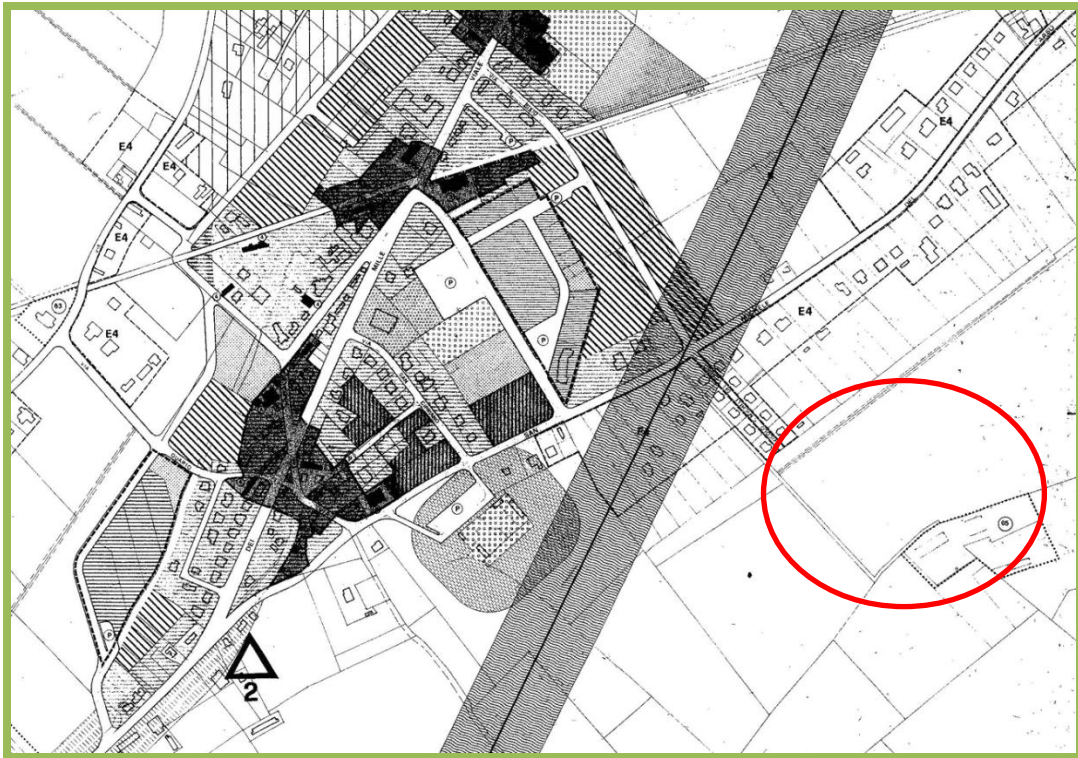
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: Si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? No



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? No

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto
A - TERRENO AGRICOLO

Terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati, ubicato in Comune di Rovigo, Frazione di Sarzano-Buso in Via San Michele del Carso.



Trattasi di terreno agricolo costituito da due particelle tra loro adiacenti, accessibile dalla strada comunale, Via San Michele al Carso, con sviluppo planimetrico irregolare ma di forma pressochè trapezoidale, giacitura pianeggiante, tessitura idonea per colture estensive, buona fertilità e superficie sufficientemente sfruttabile a scopi agricoli per la contenuta presenza di tare.

In contrapposizione si evidenzia l'apprezzabile distanza da importanti centri urbani.



Il fondo non è tecnicamente dotato di impiantistica specifica e non presenta manufatti di particolare natura e rilevanza caratterizzanti dotazioni atte alla sua conduzione.

Limiti delle verifiche effettuate

Per quanto riguarda il sopralluogo effettuato, si precisa che nel corso del medesimo, non sono state eseguite:

- indagini in merito all'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose quali amianto, rifiuti tossici o potenzialmente tali;
- le analisi del suolo e del sottosuolo, anche collegate alla presenza delle sostanze citate al punto precedente;
- il rilievo completo dell'area verifiche (come indicato anche nel paragrafo "conformità catastale") in merito all'esercizio del diritto di proprietà, senza pertanto verificare se l'esercizio del diritto viene attuato nell'ambito dei confini o se provoca eventuali violazioni del diritto di proprietà di terzi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 63.357,00

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno risultava competamente incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Affinché la superficie computata ai fini della stima possa essere rideterminabile, per la valutazione del terreno agricolo è stata considerata la superficie nominale catastale rilevata nel tabulato di visura del Catasto Terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Agricolo	Superficie catastale	63.357,00	1,00	63.357,00
		63.357,00		63.357,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

- più probabile valore di mercato

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV



edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

➤ più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: “Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Più probabile valore di mercato

Procedimento di stima: Analisi di regressione semplice

Non essendovi disponibilità di beni simili di prezzo certo ed oggetto di recenti compravendite, per poter applicare il metodo del confronto del mercato (MCA - Market Comparison Approach), la valutazione degli immobili è stata eseguita adottando il procedimento estimativo dell’analisi di regressione semplice.

Detta procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro.

Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un’equazione che stima l’immobile oggetto di valutazione attraverso l’interpolazione della funzione di regressione.

La funzione interpolante dell’analisi di regressione è la seguente: $\hat{y}_0 = b_1 \cdot x_0 + b_0$

dove:

\hat{y}_0 = corrisponde all’incognita: il valore di mercato del bene trasformato;

b_1 = indica il prezzo marginale della superficie commerciale;

x_0 = indica la superficie commerciale dell’immobile oggetto di valutazione;

b_0 = indica la media pesata tra differenza del valore complessivo del campione dei dati rilevati ed il prodotto tra il prezzo marginale e la somma delle superfici commerciali rilevate.

Nella pratica valutativa dell’analisi di regressione, la formazione del gruppo di dati osservati (detto campione estimativo) è legata alla necessità di acquisire un insieme sufficientemente numeroso di beni simili a quello oggetto di stima (nel caso in esame sono stati assunti n.9 immobili simili ubicati, data l’omogeneità del mercato immobiliare, anche in Comuni limitrofi, reperendoli da siti web specifici del settore).

Il campione dei dati immobiliari reperiti sono offerte in vendita di terreni agricoli.

Per la metodologia seguita nella stima si sono rilevati i prezzi medi di mercato di terreni simili nella zona che risulta di **€/mq 3,80 per terreni agricoli simili.**

Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

Procedimento: Detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard interna-



zionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

Highest and best use

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile (HBU – highest and best use).

L' highest and best use, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'UBU è, pertanto, la destinazione maggiormente redditizia e si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Dalle verifiche eseguite la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di stima è quella attuale (terreno agricolo), poiché si prevede che il valore di mercato con la destinazione attuale sia quello maggiore tra i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo e Adria (RO);

Ufficio tecnico di Rovigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile;

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendita d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Il sottoscritto si è, inoltre, avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e prontuari;

Altre fonti di informazione: I dati impiegati dall'analisi di Capitalizzazione Diretta, derivano da una indagine di mercato condotta dal valutatore e dalle conoscenze personali dello stesso.

I testi bibliografici di riferimento per le consultazioni sono:

- Manuale delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Prontuario delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Codice delle valutazioni immobiliari – Tecnoborsa
- International Valuation Standards – edizione 2013
- Direttive ABI 2015

8.3 Valutazione corpi:

A - TERRENO AGRICOLO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 240.756,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	63.357,00	€ 3,80	€ 240.756,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 240.756,60
Valore corpo			€ 240.756,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 240.756,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 240.756,60



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 AGRICOLO	agricolo	63.357,00	€ 240.756,60	€ 240.756,60

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%)	€ 36.113,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 204.643,11
---	---------------------

LOTTO UNICO
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A
€ 205.000,00 (Euro ducentocinquemila/00)

8.6 Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

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.

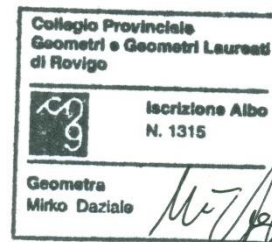
Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

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.

Data di generazione:

29 Gennaio 2024

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Geom. Mirko Daziale, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. **E.I. 142/2023 R.G.E. promossa da** [REDACTED] **contro** [REDACTED] con la presente

ATTESTA

- 1) Che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di Valutazione del LOTTO UNICO alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i> [REDACTED] [REDACTED]	<i>presso</i> Avv. [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
<i>Creditore Intervenuto:</i> Nessuno alla data del deposito	<i>Presso</i>	<i>Via Pec:</i>
<i>Debitori Esecutati:</i> [REDACTED]	<i>Presso</i> [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
<i>Custode Giudiziario</i> I.V.G. ROVIGO	<i>Presso</i> IS.VE.GI. ROVIGO S.r.l.	<i>Via e-mail con avviso di lettura:</i> isvegi@ivgrovigo.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	<i>C/o Tribunale di</i> <i>Rovigo</i>	<i>Via e-mail con avviso di lettura:</i> Info.rovigo@edicomsrl.it

- 2) Che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia in formato pdf degli allegati .

Con osservanza.

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

