

Tribunale di Rovigo

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop. e
Organa SPV S.r.l.**

contro:



n. Gen. Rep. **145/2022 + 184/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2023, ore 11:45

Giudice E.I.: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott. Alberto Guasti**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1 di 3</p>

Esperto alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U
Partita IVA: 00926780297
Studio in: Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 21550
Fax: 0425 21550
Email: gianluca.carraro@libero.it
Pec: gianluca.carraro@pec.epap.it

RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**1. Dati Catastali****Bene:** Strada Statale 16 - Polesella (RO) - 45038**Lotto n. 01 di 03: quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo (adibito prevalentemente a frutteto) dell'estensione catastale di 58.049 mq con annessi fabbricati rurali in precario stato di manutenzione.****Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:****nelle intestazioni che seguono si riporta quella relativa a [REDACTED] precisando che è deceduto [REDACTED], il curatore dell'eredità giacente è [REDACTED]**Intestazione:

- [REDACTED] proprietà per 4/6;
- [REDACTED] proprietà per 1/6;
- [REDACTED] proprietà per 1/6;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Polesella (RO),

- **Foglio 16, particella 129**, qualità frutteto, classe U, superficie 1225 mq, Reddito Dominicale € 20,39, Reddito Agrario € 12,02, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 19/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1760.1/1990);
- **Foglio 16, particella 131**, qualità frutteto, classe U, superficie 37420 mq, Reddito Dominicale € 622,87, Reddito Agrario € 367,19, derivante da Impianto meccanografico del 03/11/1971;
- **Foglio 16, particella 137**, qualità semin arbor, classe 1, superficie 200 mq, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 1,24, derivante da Impianto meccanografico del 03/11/1971;
- **Foglio 16, particella 211**, qualità frutteto, classe U, superficie 11490 mq, Reddito Dominicale € 191,26, Reddito Agrario € 112,75, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 19/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1760.2/1990);
- **Foglio 16, particella 252**, qualità seminativo, classe 1 e frutteto, classe U, superficie 2430 mq, Reddito Dominicale € 35,22, Reddito Agrario € 20,50, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2018 Pratica n. RO0066716 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2587.1/2018);
- **Foglio 16, particella 253**, qualità frutteto, classe U, superficie 2964 mq, Reddito Dominicale € 49,34, Reddito Agrario € 29,08, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 19/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1760.5/1990);

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà per 4/6;
- [REDACTED] proprietà per 1/6;
- [REDACTED] proprietà per 1/6;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Polesella (RO),

- **Foglio 16, particella 608, sub. 2**, categoria F/2 (collabente), classe -, consistenza -, Strada Statale 16, P.T., Rendita Catastale € 0,00, derivante da COSTITUZIONE del 05/12/2012 Pratica n. RO0157884 in atti dal 05/12/2012 COSTITUZIONE (n. 4243.1/2012);

- **Foglio 16, particella 608, sub. 1**, categoria F/2 (collabente), classe -, consistenza -, Strada Statale 16, P.T. – 1, Rendita Catastale € 0,00, derivante da COSTITUZIONE del 05/12/2012 Pratica n. RO0157884 in atti dal 05/12/2012 COSTITUZIONE (n. 4243.1/2012);

- **Foglio 16, particella 609**, categoria C/2, classe 2, consistenza 230 mq, Strada Statale 16, P.T. – 1, Rendita Catastale € 368,23, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Bene comune non censibile: corte ai sub. 1 e 2 (**non espressamente pignorato**);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Polesella (RO),

- **Foglio 16, particella 608 sub. 3**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Strada Statale 16, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da COSTITUZIONE del 05/12/2012 Pratica n. RO0157884 in atti dal 05/12/2012 COSTITUZIONE (n. 4243.1/2012).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Polesella (RO),

- **Foglio 16, particella 608**, qualità Ente Urbano, superficie 530 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 20/11/2012 Pratica n. RO0151557 in atti dal 20/11/2012 presentato il 20/11/2012 (n. 151557.1/2012);

- **Foglio 16, particella 609**, qualità Ente Urbano, superficie 1790 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 03/12/2012 Pratica n. RO0157208 in atti dal 03/12/2012 presentato il 29/11/2012 (n. 157208.1/2012).

2. Stato di possesso

Bene: Strada Statale 16 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: n. 01 di 03

Corpo: A

Possesso: i terreni e i fabbricati al momento del sopralluogo si presentavano in stato di abbandono ma formalmente condotti da [REDACTED] con contratto di comodato verbale non registrato dal 01/1/2018 al 10/11/2023 non opponibile alla procedura. Alle date dei sopralluoghi, con sostituzione delle chiavi di accesso al magazzino, i beni staggiti risultavano in stato di abbandono.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Statale 16 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: n. 01 di 03

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no.

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Statale 16 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: n. 01 di 03

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop. 2) Intesa San Paolo S.p.a..

5. Comproprietari

Bene: Strada Statale 16 - Polesella (RO) - 45038

Lotto: n. 01 di 03

Corpo: A

Comproprietari: nessuno.

6. Continuità delle trascrizioni**Bene:** Strada Statale 16 - Polesella (RO) - 45038**Lotto:** n. 01 di 03**Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: NO (nel ventennio) manca la successione in morte di [REDACTED] e la relativa accettazione di eredità. Si evidenzia che nell'accettazione di eredità di [REDACTED] (trascritta a Rovigo ai nn. 470/2891 in data 05.05.2009), alla Sezione D, si legge: *“Preso atto delle disposizioni contenute nel testamento pubblicato con l'atto che si deposita, [REDACTED] hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità del [REDACTED]”* e nella Sezione B si rinviene solo una particella (Occhiobello, C.T. Fg. 28, m.n. 504).

7. Prezzo**Bene:** Strada Statale 16 - Polesella (RO) - 45038**Lotto:** n. 01 di 03**Prezzo:** € 271.000,00.**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

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 S.r.l. (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 S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 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 S.r.l., 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, all'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente 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 della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla 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 essi 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 perito, 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 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 indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, 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 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 di 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 di 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. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 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, per 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 S.r.l. in formato informatico 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 di copia informatica al nominato custode giudiziario.

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

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

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

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

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 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 euro 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 affidatogli.

Beni in **Polesella (RO)**
Strada Statale 16

Lotto: n. 01 di 03

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO
(nel ventennio) manca la successione in morte di [REDACTED] e la relativa accettazione di eredità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Comune di: Polesella (RO), Via Strada Statale 16, quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo (adibito prevalentemente a frutteto) dell'estensione catastale di 58.049 mq con annessi fabbricati rurali in precario stato di manutenzione.

Quota e tipologia del diritto (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

nelle intestazioni che seguono si riporta quella in capo a [REDACTED] precisando che è deceduto [REDACTED], il curatore dell'eredità giacente è [REDACTED]

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 4/6;
- [REDACTED], proprietà per 1/6;
- [REDACTED], proprietà per 1/6;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Polesella (RO),

- **Foglio 16, particella 129**, qualità frutteto, classe U, superficie 1225 mq, Reddito Dominicale € 20,39, Reddito Agrario € 12,02, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 19/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1760.1/1990);
- **Foglio 16, particella 131**, qualità frutteto, classe U, superficie 37420 mq, Reddito Dominicale € 622,87, Reddito Agrario € 367,19, derivante da Impianto meccanografico del 03/11/1971;
- **Foglio 16, particella 137**, qualità semin arbor, classe 1, superficie 200 mq, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 1,24, derivante da Impianto meccanografico del 03/11/1971;
- **Foglio 16, particella 211**, qualità frutteto, classe U, superficie 11490 mq, Reddito Dominicale € 191,26, Reddito Agrario € 112,75, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 19/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1760.2/1990);
- **Foglio 16, particella 252**, qualità seminativo, classe 1 e frutteto, classe U, superficie 2430 mq, Reddito Dominicale € 35,22, Reddito Agrario € 20,50, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2018 Pratica n. RO0066716 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2587.1/2018);
- **Foglio 16, particella 253**, qualità frutteto, classe U, superficie 2964 mq, Reddito Dominicale € 49,34, Reddito Agrario € 29,08, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 19/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1760.5/1990);

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 4/6;
- [REDACTED], proprietà per 1/6;
- [REDACTED], proprietà per 1/6;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Polesella (RO),

- **Foglio 16, particella 608, sub. 2**, categoria F/2 (collabente), classe -, consistenza -,

Strada Statale 16, P.T., Rendita Catastale € 0,00, derivante da COSTITUZIONE del 05/12/2012 Pratica n. RO0157884 in atti dal 05/12/2012 COSTITUZIONE (n. 4243.1/2012);
- **Foglio 16, particella 608, sub. 1**, categoria F/2 (collabente), classe -, consistenza -, Strada Statale 16, P.T. - 1, Rendita Catastale € 0,00, derivante da COSTITUZIONE del 05/12/2012 Pratica n. RO0157884 in atti dal 05/12/2012 COSTITUZIONE (n. 4243.1/2012);
- **Foglio 16, particella 609**, categoria C/2, classe 2, consistenza 230 mq, Strada Statale 16, P.T. - 1, Rendita Catastale € 368,23, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Bene comune non censibile: corte di sub. 1 e 2 (**non espressamente pignorato**);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Polesella (RO),

- **Foglio 16, particella 608 sub. 3**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Strada Statale 16, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da COSTITUZIONE del 05/12/2012 Pratica n. RO0157884 in atti dal 05/12/2012 COSTITUZIONE (n. 4243.1/2012).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Polesella (RO),

- **Foglio 16, particella 608**, qualità Ente Urbano, superficie 530 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 20/11/2012 Pratica n. RO0151557 in atti dal 20/11/2012 presentato il 20/11/2012 (n. 151557.1/2012);

- **Foglio 16, particella 609**, qualità Ente Urbano, superficie 1790 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 03/12/2012 Pratica n. RO0157208 in atti dal 03/12/2012 presentato il 29/11/2012 (n. 157208.1/2012).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze secondo la mappa del Catasto Terreni, del lotto (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- 128, 615, 616, 133, 132, 217 (banchina della S.S. 16), stradello pubblico e 128.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità; la porzione di fabbricato priva di copertura presente a ridosso del prospetto ovest del fabbricato insistente sulla particella 609 si configura come di scarsa rilevanza cartografica e non oggetto di censimento ai sensi del D.M. n. 28/1998 art. 3.

Dal confronto con la planimetria catastale del fabbricato mapp. 609 si riscontrano le seguenti difformità:

1) In uno dei locali adibiti a magazzino del piano primo non è presente la muratura di separazione con il vano scala.

Per la difformità riscontrata non si è proceduto all'aggiornamento catastale in quanto non modifica la consistenza catastale dell'unità immobiliare, così come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo (adibito prevalentemente a frutteto) dell'estensione catastale di 58.049 mq con annessi fabbricati rurali in precario stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: periferica di Polesella (RO).

Area urbanistica: contesto agricolo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro del comune di Polesella dista circa 2,5 chilometri, mentre la Città di Rovigo ne dista circa 14.

Attrazioni paesaggistiche e storiche: situato a sud di Rovigo, il territorio è completamente pianeggiante e lambito a sud dal fiume Po caratterizzato da tratti golenali pregevoli dal punto di vista naturalistico. sin dalla fine del XIII secolo nel

territorio di Polesella sorgeva un porto con un 'passo' sul fiume, un'osteria e poche abitazioni. I Duchi d' Este venivano a praticarvi la caccia al cinghiale. Da allora il paese ha mutato notevolmente il suo aspetto nel corso dei secoli sino alla attuale conformazione avvenuta dopo l'alluvione quando sono sorte nuove aree residenziali e commerciali. A testimoniare l'antica vita che si svolgeva un tempo, prima che il Po ne mutasse la fisionomia, rimane in golena il borgo di Santa Maura.

Principali collegamenti pubblici: la stazione ferroviaria dista circa 1,5 km e la Strada Statale 16 Adriatica, che collega il paese a Rovigo, Padova e Ferrara, confina con il lotto in vendita.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 4.200 abitanti ovvero scuola materna, elementare e media, ambulatori medici, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto, centri di aggregazione, sala civica, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dagli Esecutari quali "dante causa", in data 23 novembre 2022 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo prot. 78003, Ufficio Territoriale di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con risposta del 13/12/2022 prot. 82981, comunicava l'esistenza di contratti registrati presso l'ufficio di Ferrara e Rovigo e di cui si è richiesta copia in data 15/12/2022 (riportata in Allegato n. 11).

Dei contratti richiesti solo uno ha oggetto beni afferenti alla procedura ma non ricompresi nel presente lotto.

Lo scrivente, rilevato che dal portale SIAN dei conduttori, i terreni in Polesella risultavano condotti, in data 22/03/2023 ha inoltrato richiesta di accesso agli atti ad Avepa, la quale con risposta del 27/03/2023 prot. 62713, forniva copia di un contratto di comodato verbale non registrato avente decorrenza dal 01/1/2018 al 10/11/2023, mediante il quale la conduzione era affidata ad [REDACTED]

[REDACTED] Detto comodato risulta però non opponibile alla procedura. Alle date dei sopralluoghi, con sostituzione delle chiavi di accesso al magazzino, i beni staggiti risultavano in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 11/05/2023 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non pertinente.

Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano dalla relazione notarile in atti.

Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti.

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

Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria a favore di RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED], derivante da contratto di mutuo, Rep. n. 41305 del Dr. Alberto Magnani in data 29/12/2009, iscritta a Rovigo in data 08/01/2010 ai nn. R.G. 199, R.P. 52.
Ipoteca: € 1.200.000,00; Capitale: € 600.000,00.
L'ipoteca colpisce tra gli altri la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Polesella distinti al Catasto Terreni, foglio 16, particelle 129, 131, 135 (oggi 609), 136 (oggi 608), 137, 211, 252 e 253.

2 - Ipoteca giudiziale a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara, Rep. n. 378/2021 in data 23/03/2021, iscritta a Rovigo in data 30/03/2021 ai nn. R.G. 2502, R.P. 301.
Ipoteca: € 400.000,00; Capitale: € 400.000,00.

L'ipoteca colpisce tra gli altri la quota di 2/3 di proprietà degli immobili posti in Comune di Polesella distinti al Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 608 sub. 1 e 2 e la quota di 5/6 degli immobili posti in Comune di Polesella distinti al Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 609 e distinti al Catasto Terreni, foglio 16, particelle 129, 131, 137, 211, 252 e 253.

Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di Banca del Veneto Centrale – Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1532 in data 19/07/2022, trascritto a Rovigo in data 01/08/2022 ai nn. R.G. 6566, R.P. 4804.

Il pignoramento colpisce tra gli altri la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Polesella distinti al Catasto Terreni, foglio 16, particelle 129, 131, 137, 211, 252, 253, 608 e 609 e distinti al Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 608 sub. 1 e 2 e particella 609.

2 - Pignoramento a favore di Organa SPV S.r.l. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1912 in data 19/09/2022, trascritto a Rovigo in data 27/09/2022 ai nn. R.G. 7954, R.P. 5792.

Il pignoramento colpisce tra gli altri la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Polesella distinti al Catasto Terreni, foglio 16, particelle 129, 131, 137, 211, 252, 253 e distinti al Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 608 sub. 1 e 2 e particella 609.

Altre trascrizioni:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 11/05/2023 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 11/11/2022): a carico degli Esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non pertinente
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente
Millesimi di proprietà:	dato non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non pertinente
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO.
Note sulle servitù:	si nota un elettrodotto.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta e terreno agricolo) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario. Alcuni confini del terreno non sono materializzati in loco e quindi sarà cura dell'Aggiudicatario accertarli in contraddittorio con le proprietà confinanti.
Avvertenze ulteriori:	sull'area scoperta circostante il magazzino principale si notano materiali di varia natura che, se non rimossi dalla procedura, sarà onere dell'Aggiudicatario smaltire a sua cura e spese secondo legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto ai mapp. 129, 131, 211, 252, 253, 135 (oggi 609) e 136 (oggi 608)

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

dal 05/03/1977 al 20/10/2008 in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Giuseppe Milazzo, Notaio in Rovigo, Rep. n. 41.994 in data 05/03/1977, trascritto a Rovigo in data 01/04/1977 ai nn. R.G. 1791, R.P. 1444.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per 4/6;

- [REDACTED], proprietà per 1/6;

- [REDACTED], proprietà per 1/6;

dal **20/10/2008** ad **OGGI** in forza di denuncia di successione testamentaria in morte di [REDACTED], n. 407 Vol. 167/9, registrata a Badia Polesine in data 24/06/2009, trascritta a Rovigo in data 03/08/2009 ai nn. R.G. 7552 e R.P. 4429 e relativa **accettazione tacita di eredità** trascritta in data 25/05/2009 ai nn. R.G. 4870, R.P. 2891. Si evidenzia che nell'accettazione di eredità di [REDACTED] alla Sezione D, si legge: "Preso atto delle disposizioni contenute nel testamento pubblicato con l'atto che si deposita, [REDACTED] [REDACTED], hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità del [REDACTED]" e nella Sezione B si rinviene solo una particella (Occhiobello, C.T. Fg. 28, m.n. 504).

Quanto al mapp. 137

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;

- [REDACTED] proprietà per 1/2;

dal 15/11/1990 al 20/10/2008 in forza di atto di permuta a rogito del Dr. Sergio Viscardini, Notaio in Rovigo, Rep. n. 55.439 in data 15/11/1990, trascritto a Rovigo in data 12/12/1990 ai nn. R.G. 9281, R.P. 6635.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per 4/6;
- [REDACTED], proprietà per 1/6;
- [REDACTED], proprietà per 1/6;

dal 20/10/2008 ad OGGI in forza di denuncia di successione testamentaria in morte di [REDACTED] n. 407 Vol. 167/9, registrata a Badia Polesine in data 24/06/2009, trascritta a Rovigo in data 03/08/2009 ai nn. R.G. 7552 e R.P. 4429 e relativa **accettazione tacita di eredità** trascritta in data 25/05/2009 ai nn. R.G. 4870, R.P. 2891. Si evidenzia che nell'accettazione di eredità di [REDACTED] alla Sezione D, si legge: "Preso atto delle disposizioni contenute nel testamento pubblicato con l'atto che si deposita, [REDACTED] [REDACTED], hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità del [REDACTED]" e nella Sezione B si rinviene solo una particella (Occhiobello, C.T. Fg. 28, m.n. 504).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Polesella, con risposta prot. n. 2038 del 22/02/2023, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunicava che non sono state trovate istanze edilizie depositate relative ai fabbricati.

7.1 Conformità edilizia:

Con la precisazione che non si è in grado di riferire circa la regolarità urbanistica dei fabbricati non avendo riscontrato alcun elaborato grafico degli stessi, si riferisce che lo stato dei luoghi risulta conforme al primo accatastamento degli immobili, ex fabbricati rurali, avvenuto in data 14/12/2012.

Tuttavia per quanto riguarda il fabbricato identificato con il mapp. 609, si presume abbia mutato la propria destinazione d'uso da residenza a magazzino viste le caratteristiche costruttive ed estetiche originarie, tipiche delle abitazioni rurali e l'attuale parziale eliminazione del solaio di piano per creare appunto un unico volume interno ad uso magazzino.

Al fine di regolarizzare il suddetto stato dei luoghi, l'Aggiudicatario dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria per ristrutturazione interna, cambio di destinazione d'uso e modifica prospettica; tali adempimenti saranno soggetti al pagamento delle sanzioni previste che prevedono una sanzione minima pari ad € 516,00 oltre a diritti, bolli e spese tecniche quantificati in via indicativa in € 2500,00. La sanzione indicata, così come anche i relativi oneri, spese tecniche, opere murarie e quant'altro connesso e derivante dalla regolarizzazione edilizia, resterà in capo all'Aggiudicatario anche se rispettivamente diversamente stabilita dalla competente amministrazione comunale e dal professionista incaricato.

Per la difformità indicata

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 516,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 2.500,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se di eventuale maggiore importo; opere, adeguamento degli impianti: € non determinabili.

Per quanto sopra indicato, si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Polesella è dotato di PAT (Piano di assetto del territorio comunale) ed il P.R.G. è diventato il primo P.I. per le parti non in contrasto con il PAT.
In forza della delibera:	Il P.R.G. è stato approvato con D.G.R. Veneto n.

	5284/1988, e Variante D.G.R. Veneto n. 1781/2009
Zona omogenea:	<p>con Certificato di destinazione urbanistica del 24/02/2023 Prot. N. 2107 (Allegato n. 06) il Responsabile dell'Area urbanistica del Comune di Polesella, certifica che la zona è identificata come segue:</p> <p>mapp. 129: Zona E2 + Fascia di rispetto zona ferroviaria;</p> <p>mapp. 131: Zona E2 + Vincolo paesaggistico art. 42 D. Lgs. 42/2004 (per il fiume Po) + Vincolo stradale Strada Statale 16;</p> <p>mapp. 137: Zona E2 + Vincolo paesaggistico art. 42 D. Lgs. 42/2004 (per il fiume Po) + Vincolo stradale Strada Statale 16;</p> <p>mapp. 211: Zona E2 + Vincolo paesaggistico art. 42 D. Lgs. 42/2004 (per il fiume Po) + Fascia di rispetto zona ferroviaria;</p> <p>mapp. 252: Zona E2;</p> <p>mapp. 253: Zona E2 + Vincolo paesaggistico art. 42 D. Lgs. 42/2004 (per il fiume Po) + Vincolo stradale Strada Statale 16;</p> <p>mapp. 608: Zona E2 + Vincolo paesaggistico art. 42 D. Lgs. 42/2004 (per il fiume Po) + Vincolo stradale Strada Statale 16;</p> <p>mapp. 609: Zona E2.</p>

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda al Certificato allegato ed alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Polesella (Allegato n. 06).
Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo (adibito prevalentemente a frutteto) dell'estensione catastale di 58.049 mq con annessi fabbricati rurali in precario stato di manutenzione di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo (adibito prevalentemente a frutteto) dell'estensione catastale di 58.049 mq con annessi fabbricati rurali in precario stato di manutenzione.

Su detto terreno, per la quasi totalità, al momento del sopralluogo, risultava impiantato un frutteto disetaneo, interspecifico e dotato di impianto di irrigazione ad ala gocciolante sottochioma in stato di abbandono da più annate agrarie con conseguente degenerazione della capacità produttiva. Per tale motivo lo scrivente ne prevede l'estirpazione, deducendone il relativo costo dal valore di stima, e la sua riconduzione a terreno a seminativo. Residuava una parte priva di colture arboree e già a seminativo.

Il **terreno** risulta parzialmente delimitato da recinzioni e confina in parte direttamente con la Strada Statale 16 ed in parte con il canale di bonifica.

A ridosso dello stradello di accesso a sud, sono presenti due **fabbricati rustici**: uno (m.n. 608) in pessime condizioni di manutenzione (con parziali crolli della copertura) ed uno (m.n. 609) in precario stato di manutenzione ma accessibile ed utilizzabile.

Per il secondo fabbricato, identificato con il mapp. 609, ha pianta rettangolare con due piani fuori terra e copertura a due falde; la costruzione è tipica delle abitazioni rurali con murature in mattoni pieni e solai di piano e di copertura con strutture lignee.

L'immobile si presenta in precarie condizioni di manutenzione con serramenti lignei ammalorati, ampi distacchi degli intonaci interni ed esterni, segni di tamponamento di alcune finestre e porte interne. Sul prospetto nord risultano essere stati realizzati due ampi portoni di accesso (dotati di serramento metallico); internamente, in corrispondenza di tali aperture, sono stati creati due volumi ad uso ricovero attrezzi mediante la demolizione del solaio intermedio di piano ed il rinforzo delle strutture di copertura con una capriata metallica di sostegno.

La porzione centrale al fabbricato dove è stato mantenuto il solaio intermedio è di fatto adibita a locali di deposito di modesta altezza interna ed in pessime condizioni di manutenzione e il piano primo è raggiungibile mediante una rampa di scale al grezzo. Le finiture interne ed esterne sono in pessime condizioni.

Esternamente al fabbricato sono presenti cumuli di materiale vario e colonne in cemento (probabilmente rimosse dal frutteto). Sempre sull'area di corte si nota la presenza di una cisterna posata su sostegni murari, un tempo adibita all'accumulo di acqua da utilizzarsi per i trattamenti al frutteto. La tubazione di carico idrico lascia presupporre la presenza di un pozzo artesiano del quale però non è stata rinvenuta la posizione. La cisterna è presumibilmente in materiale contenente amianto.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) dell'immobile in vendita:

Destinazione Terreno e fabbricati	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Terreno agricolo	sup. catastale	57.752	1	57.752
Magazzino Agricolo (sedime) m.n. 609	sup. lorda	217	1	217
Magazzino Agricolo (sedime) m.n. 608, collabente	sup. lorda	80	1	80
	TOTALE	58.049		58.049

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) dell'immobile in vendita:

Destinazione Magazzino agricolo m. 609	Parametro	sup. netta mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
Ricovero attrezzi p.t.	Sup. netta	91,33	1	91,33
Magazzino p.t.	Sup. netta	49,43	1	49,43
Magazzino p.t.	Sup. netta	21,61	1	21,61
Magazzino p.t.	Sup. netta	21,56	1	21,56
Vano scala	Sup. netta	4,89	1	4,89
Magazzino p.1	Sup. netta	21,66	1	21,66
Magazzino p.1	Sup. netta	22,29	1	22,29
	TOTALE	232,77		232,77

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima del valore di mercato del terreno è sostanzialmente basato sul metodo detto "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili").

Non essendo disponibili comparabili di beni simili (appezzamenti di dimensioni contenute con soprastanti fabbricati rurali in precarie condizioni), lo scrivente ricorre a valori di compravendite simili (di solo terreno) che identificano il valore unitario di **5 €/mq** da cui si detrae il costo di estirpo del frutteto stimato in **€/Ha 7.000**.

Il metodo di stima adottato per i fabbricati, in mancanza di comparabili idonei, è il metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" adattato alla comodità di accesso, collocazione urbanistica, grado di vetustà, livello delle finiture, costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto. Detto metodo è adottato per il fabbricato ad uso magazzino (m.n. 609). Per l'altro fabbricato (m.n. 608), parzialmente crollato ed accatastato come collabente, si ritiene di poter equiparare il relativo valore al costo di demolizione costituendo una pre-esistenza sfruttabile per una ristrutturazione.

- Metodo del Costo - di costruzione vetustato

Utilizzando l'applicativo del CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia), il costo di costruzione in zona Polesella (Ro) per il magazzino (m.n. 609: fabbricato industriale a una campata, tetto a due falde, rendimento energetico basso, accessibilità cantiere normale) è pari a €/mq 743,12; ritenendo che il valore totale sia riferibile per il 70% ad opere murarie (di vita utile 60 anni), per il 20% ad impianti (di vita utile 20 anni) ed il restante 10% a finiture (di vita utile 30 anni), ipotizzando che sia stata fatta una manutenzione straordinaria di impianti e finiture nel 1990, applicando la formula di calcolo del valore residuo dell'UEEC $((t/n*100+20)^2/140)-2,86$, si ottiene con questo metodo il valore di **€/mq 236,17**. Si rimanda all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima di questo cespite.

Il valore del fabbricato collabente (M.N. 608), come detto, è equiparato al suo costo di demolizione che è stimato adottando il Prezzario Regionale lavori Pubblici della Regione Veneto 2023: esso identifica un costo "vuoto per pieno" (compreso smaltimento e trasporto entro 2 km) pari a €/mc 36,64, e quindi, stimando una cubatura di mc 390 (50mq x 6 m)+(30mq x 3 m), si avrà un costo (pari al valore) di € 14.289,60 pari a €/mq 178,62.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Terreno Agricolo	57.832	5,00	289.160,00
Magazzino Agricolo (sedime, m.n. 609)	217	236,17	51.248,90
Magazzino Agricolo (sedime, m.n. 608)	80	178,62	14.289,60
Valore complessivo intero e quota:			354.698,50
Costo di estirpo (per circa 4,5 Ha)			31.500,00
Valore complessivo intero e quota:			323.198,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 48.479,77
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 3.016,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("occupato"):	€ 271.702,70 Arrotondato a € 271.000,00
--	--

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

- Allegato 1: Verbale di incarico, convocazione di inizio operazioni peritali
- Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetria catastale degli immobili
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 7: Documentazione Fotografica
- Allegato 8: Atto di provenienza
- Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica
- Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche
- Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate
- Allegato 12: Dettaglio della stima
- Allegato 13: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)

Data generazione:
10 maggio 2023

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 145/2022 + e.i. 184/2022 promossa da **Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop.** ([REDACTED]) e **Organa SPV S.r.l.** ([REDACTED]) contro [REDACTED], con la presente

ATTESTA

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di Valutazione del **Lotto n. 1 di 3** alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i> Banca Veneto Centrale	<i>presso</i> [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Creditore Procedente:</i> Organa SPV SRL	<i>presso</i> [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Creditore Intervenuto:</i> Banca del Veneto Centrale-Credito Cooperativo Soc. Coop.	<i>presso</i> [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Creditore Intervenuto:</i> Agenzia delle Entrate Riscossione	<i>presso</i> Direzione Regionale Veneto	Via Pec: [REDACTED]
<i>Debitori Esecutati:</i> [REDACTED]	<i>presso</i> [REDACTED]	Via raccomandata n. [REDACTED]
<i>Debitori Esecutati:</i> [REDACTED]	<i>presso</i> [REDACTED]	Via raccomandata n. [REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i> Dott. Alberto Guasti		Via Pec: alberto.guasti@odcecro.legalmail.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: [REDACTED]

- 2) che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia magnetica degli Allegati al Custode Giudiziario;
3) che provvederà quanto prima e comunque entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., a depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo del Rapporto di Valutazione unitamente al fascicolo degli Allegati ed al CD.

Con osservanza.

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**