

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 189/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/05/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott. Franco Turrini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Terreni agricoli ed edificabili

siti ad Ariano nel Polesine (RO) località Piano di Rivà, Via Romea e via Ciceruacchio.

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale: MTTRRT73B61F382Q
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Telefono: 049 5212030
Cellulare: 347 9045065
Email: studio.miotto@gmail.com
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO :

Terreni agricoli ed edificabili

siti ad Ariano nel Polesine (RO) località Piano di Rivà, Via Romea e via Ciceruacchio.

1. Dati Catastali

Intestatario:[REDACTED]
proprietà per 1/1 [REDACTED]*Catasto Terreni:*

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 19, mappale 170, qualità seminativo arboreo, classe 3, superf. 956 mq, reddito dominicale € 5,35, reddito agrario € 3,95, deduzioni A2 e D36.

Intestatari:

- [REDACTED]
proprietà per ½ in regime di [REDACTED]

- [REDACTED] proprietà per ½ [REDACTED] (NON ESECUTATA).

Derivante da atto del 11/11/1996, Notaio Fabbri di Adria (RO) rep. n. 61349, registrazione n. 1099 del 18/11/1996 compravendita voltura n. 4756,1/1996 – prat. n. RO0025991 in atti dal 05/04/2006.

Catasto Terreni:

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 383, qualità incolto produttivo, classe 3, superf. 472 mq, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,10, deduzioni A2.

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 642, qualità incolto produttivo, classe 3, superf. 563 mq, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,12, deduzioni A2.

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 643, qualità incolto produttivo, classe 3, superf. 124 mq, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,03, deduzioni A2.

Intestatari:

- [REDACTED]
proprietà per ½ [REDACTED]

- [REDACTED] proprietà per ½ [REDACTED] (NON ESECUTATA).

Derivante da scrittura privata del 12/10/1994 Notaio Schiavi Lidio di Adria (RO) rep. n. 59662, reg. n. 492 del 20/10/1994, compravendita voltura n. 16.1/2020, pratica n. RO0000417 in atti dal 07/01/2020.

Catasto Terreni:

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 19, mappale 171, qualità seminativo arboreo, classe 3, superf. 1571 mq, reddito dominicale € 8,79, reddito agrario € 6,49, deduzioni A2 e D36.

2. Stato di possesso:

I terreni agricoli al fg. 19 mapp. 170 e 171 sono in locazione a [REDACTED]

[REDACTED] con contratto stipulato in data 01/04/2022, registrato ad Adria il 08/04/2022

al n. 000569- serie 3T e codice identificativo [REDACTED] durata di 10 anni decorrenti dal 01/04/2022 al 31/03/2032 con tacito rinnovo per ulteriori 10 anni. Il canone di locazione è stabilito in € 600 annui e verrà pagato in rate mensili di € 50,00.

Su tali terreni sono state costruite abusivamente delle strutture leggere adibite da deposito per il vicino negozio di alimentari e pellet.

I terreni edificabili di cui al fg 17, mapp. 343, 642, 643, sono liberi da cose e persone.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** sì

4. **Creditori Iscritti:** Banca Antonveneta S.p.A., [REDACTED]

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** no

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'

8. **Prezzo: da libero:**

Lotto 1 Terreni agricoli	€ 8.339,00
	valore di quota (mapp 170 1/1, mapp. 171 ½) = € 5.747,00
Lotto 2 Terreni edificabili	€ 34.770,00
	valore di quota ½ = € 17.385,00

Prezzo da occupato:

Lotto 1 Terreni agricoli	€ 8.339,00
	valore di quota (mapp 170 1/1, mapp. 171 ½) = € 5.747,00
Lotto 2 Terreni edificabili	€ 34.770,00
	valore di quota ½ = € 17.385,00

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

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (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 staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. **PROVEDA** 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 delle 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 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 compresa 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 quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori 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 di 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 previste 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 e 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 d.l. 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 ed 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 da 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;

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull' 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 le 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' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica 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 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 a 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 procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e/o del 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 il 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 informatica, 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 procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l' avvenuto adempimento.

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

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

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

10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l' invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l' occupante non collabori ovvero l' immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l' esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente 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.

LOTTO UNICO

Beni in ARIANO NEL POLESINE (RO) località PIANO DI RIVA'
Terreni agricoli e terreni edificabili
via Romea e via Ciceruacchio

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Terreni:

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 19, mappale 170, qualità seminativo arboreo, classe 3, superf. 956 mq, reddito dominicale € 5,35, reddito agrario € 3,95, deduzioni A2 e D36.

Derivante : atto del 30/10/2002 Notaio Lidio Schiavi di Adria (RO) rep. n. 90164, donazione accettata, trascrizione n. 4664,1/2002, reparto PI di Chioggia in atti dal 11/11/2002.

Confini: il mappale 170 confina a Nord con il 292, a Sud con il 249, a Est con il 171, a Ovest con il 271.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sono emerse difformità relative alla presenza di strutture leggere chiuse abusive adibite a deposito di materiale a servizio del negozio. Tali volumi non possono essere condonati, ma devono essere del tutto demoliti.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

1/2 proprietà [REDACTED]

1/2 proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 383, qualità incolto produttivo, classe 3, superf. 472 mq, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,10, deduzioni A2.

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 642, qualità incolto produttivo, classe 3, superf. 563 mq, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,12, deduzioni A2.

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 643, qualità incolto produttivo, classe 3, superf. 124 mq, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,03, deduzioni A2.

Derivante : atto del 11/11/1996, Notaio Fabbri di Adria (RO) rep. n. 61349, registrazione n. 1099 del 18/11/1996 compravendita voltura n. 4756,1/1996 – prat. n. RO0025991 in atti dal 05/04/2006.

Confini:

il mapp. 383 confina a Nord con i mapp. 119 e 381, a Sud con il mapp. 643, a Est con il 850 ed a Ovest con il 567;

il mapp 642 confina a Nord con il mapp 643, a Sud con via Ciceruacchio, a Est con il mapp. 25, a Ovest con il mapp. 313;

il mapp. 643 confina a Nord con il 383, a Sud con il 642, a Est con l' 850, a Ovest con il 313.

Lungo il lato Est del mappale 642 il confine con il mappale 25 è stato spostato di 4 m a favore del 642 di comune accordo tra i proprietari attraverso un documento scritto che non è stato registrato. Nello stesso documento è previsto anche lo spostamento del confine a Nord del medesimo mappale. A fronte del passaggio di proprietà con la vendita giudiziale è necessario ridefinire i confini originari.

Conformità catastale

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali si sono evidenziate delle differenze nei confini Est e Nord del mappale 642, modifiche accordate tra i confinanti in un documento mai registrato. I confini dovranno, quindi, essere ripristinati come in origine.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

½ proprietà [REDACTED]

½ proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 19, mappale 171, qualità seminativo arboreo, classe 3, superf. 1571 mq, reddito dominicale € 8,79, reddito agrario € 6,49, deduzioni A2 e D36.

Derivante : atto del 30/10/2002 Notaio Lidio Schiavi di Adria (RO) rep. n. 90164, donazione accettata, trascrizione n. 4664,1/2002, reparto PI di Chioggia in atti dal 11/11/2002.

Confini: il mapp. 171 confina a Nord con il 292, a Sud con il 7, a Est con il 172 ed a Ovest con il con 170 e 248.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sono emerse difformità relative alla presenza di strutture leggere chiuse abusive adibite a deposito di materiale a servizio del negozio. Tali volumi non possono essere condonati, ma devono essere del tutto demoliti.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I beni citati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita coincidono con quanto identificato in Catasto.

I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piano di Rivà è una piccola località in Comune di Ariano nel Polesine, ma che dista da questo quasi 9 km. Il Comune più vicino è senza dubbio Taglio di Po, rispetto al quale si posiziona a Sud. Il paese si sviluppa lungo la vecchia strada Romea ed i terreni agricoli a servizio del negozio di alimentari e pellet sono posti lungo una strada secondaria, mentre quelli edificabili sono nelle prime vicinanze all'interno di un quartiere residenziale.

Caratteristiche zona: zona residenziale (fg 17, mapp. 383, 642,643),

limite tra zona residenziale ed agricola (fg. 19 mapp. 170 e 171)

Area urbanistica: B2 zona residenziale di completamento (fg 17, mapp. 383, 642,643)

"Aree non pianificate" (fg. 19 mapp. 170 e 171)

Servizi presenti nella zona: servizi di prima necessità, scuole

Servizi offerti dalla zona: servizi di prima necessità

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: -

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: strade regionali, provinciali, statali.

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni agricoli al fg. 19 mapp. 170 e 171 sono in locazione a

con contratto stipulato in data 01/04/2022, registrato ad Adria il 08/04/2022 al n. 000569- serie 3T e codice identificativo [REDACTED] durata di 10 anni decorrenti dal 01/04/2022 al 31/03/2032 con tacito rinnovo per ulteriori 10 anni. Il canone di locazione è stabilito in € 600 annui e verrà pagato in rate mensili di € 50,00. IL CONTRATTO RISULTA OPPONIBILE ALLA PROCEDURA in quanto stipulato e registrato prima della trascrizione del pignoramento.

Il canone di locazione applicato, secondo la stima del C.T.U., è maggiore rispetto al valore medio di mercato e quindi si può ritenere CONGRUO. Tale locazione, viste le caratteristiche favorevoli e benchè abbia una durata di ulteriori 10 anni, non deprezzerà il valore del terreno.

Su tali terreni sono state costruite abusivamente delle strutture leggere adibite da deposito per il vicino negozio di alimentari e pellet.

I terreni edificabili di cui al fg 17, mapp. 343, 642, 643, sono liberi da cose e persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 28/10/2010 a firma del Notaio Livio Penzo di Adria, rep. 43186/19152, iscritta a Chioggia in data 04/11/2010 ai n.ri 6261/1311 per la somma complessiva di Euro 130.000,00 , di cui Euro 65.000,00 in linea capitale, contro [REDACTED] a favore Banca Antonveneta S.p.A. con sede a Padova; immobili gravati da ipoteca sono parte di quelli pignorati, corrispondenti al foglio 17, mappali 383, 642, 643.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento emesso dal Tribunale di Rovigo in data 14/09/2022 al rep. 1963, trascritto a Chioggia in data 05/10/2022 ai n.ri 5971/4323 , contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] immobili gravati da pignoramento sono quelli della presente procedura.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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:**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per
1/1

Immobile: Terreno in Ariano nel Polesine via Romea, foglio 19, mapp. 170.

Per atto di donazione del 30/10/2002 a firma del Notaio Lidio Schiavi di Adria, rep. 90164/20449, iscritto a Chioggia il 09/11/2022 n.ri R.G. 7165-7166, R.P. 4663-4664. In tale atto [REDACTED] riceve in donazione da [REDACTED] il negozio al n° [REDACTED] di via Romea Ariano nel Polesine (non oggetto della presente procedura) ed il terreno al fg. 19, mapp. 170.

	P.A.T.
Zona omogenea:	Foglio 17, m.n. 383, 642 e 643: zona "B2" – B2 Area residenziale di completamento, sottoposta alle prescrizioni urbanistiche dettate dall' art. 14 delle N.T.A. del P.R.G; - Foglio 19, m.n. 170 e 171: "Aree non pianificate" ai sensi del 1° comma dell' art. 33 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
Norme tecniche di attuazione:	art. 14 delle N.T.A. del P.R.Gart. 33 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: **Terreni agricoli e terreni edificabili.**

Intestatari:

- [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED]

Derivante da atto del 11/11/1996, Notaio Fabbri di Adria (RO) rep. n. 61349, registrazione n. 1099 del 18/11/1996 compravendita voltura n. 4756,1/1996 – prat. n. RO0025991 in atti dal 05/04/2006.

Catasto Terreni:

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 383, qualità incolto produttivo, classe 3, superf. 472 mq, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,10, deduzioni A2.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 642, qualità incolto produttivo, classe 3, superf. 563 mq, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,12, deduzioni A2.
- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 643, qualità incolto produttivo, classe 3, superf. 124 mq, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,03, deduzioni A2.

Intestatari:

- [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED]

Derivante da scrittura privata del 12/10/1994 Notaio Schiavi Lidio di Adria (RO) rep. n. 59662, reg. n. 492 del 20/10/1994, compravendita voltura n. 16.1/2020, pratica n. RO0000417 in atti dal 07/01/2020.

Catasto Terreni:

- Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 19, mappale 171, qualità seminativo arboreo, classe 3, superf. 1571 mq, reddito dominicale € 8,79, reddito agrario € 6,49, deduzioni A2 e D36.

TERRENI AGRICOLI

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà di [REDACTED]

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 19, mappale 170, qualità seminativo arboreo, superf. 956 mq.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: mq 956

Quota e tipologia del diritto

1/2 proprietà [REDACTED]

1/2 proprietà [REDACTED]

(NON ESECUTATA).

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 19, mappale 171, qualità seminativo arboreo, superf. 1571 mq.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: mq 1571

TERRENI EDIFICABILI

Quota e tipologia del diritto

1/2 proprietà [REDACTED]

1/2 proprietà [REDACTED]

(NON ESECUTATA).

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 383, qualità incolto produttivo, superf. 472 mq,

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 642, qualità incolto produttivo, superf. 563 mq,

Comune di Ariano nel Polesine (RO), foglio 17, mappale 643, qualità incolto produttivo, superf. 124 mq,

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: mq 1159

Criteria estimativi VAM (Valori Agricoli Medi)

Destinazione d'uso: agricola

Sotto categoria: seminativo arboreo

Annunci Immobiliari di zona per la valutazione dei terreni edificabili.

Valori relativi alla Agenzia del territorio di Rovigo

Periodo: 2019

Zona: Regione Agraria 3

Tipo di destinazione: terreni agricoli

Tipologia: seminativo arboreo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/ha): 33.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti amministrativi

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: V.A.M. (Valori Agricoli Medi), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

- terreni agricoli: €/mq 3,30
- terreni edificabili: €/mq 30,00

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto 1 Terreni agricoli	2.527	€/mq 3,30	€ 8.339,00
Lotto 2 Terreni edificabili	1.159	€/mq 30,00	€ 34.770,00
Valore corpo			€ 43.109,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.109,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 43.109,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Lotto 1 Terreni agricoli			
	mapp. 170 quota 1/1,		€ 3.155,00	€ 3.155,00
	mapp. 171 quota 1/2		€ 5.184,00	€ 2.592,00

	Lotto 2 Terreni edificabili quota 1/2		€ 34.770,00	€ 17.385,00
--	--	--	-------------	-------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) NON VIENE APPLICATA AI TERRENI (-) € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: demolizione baracche **nei terreni agricoli** (-) €2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili si possono dividere in due lotti.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : vista l' esiguo valore dei terreni agricoli e la favorevole locazione, il valore dei terreni agricoli non viene deprezzato

Lotto 1 Terreni agricoli in quota all' Esecutato € 3.747,00

Lotto 2 Terreni edificabili in quota all' Esecutato € 17.385,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Lotto 1 Terreni agricoli in quota all' Esecutato € 3.747,00

Lotto 2 Terreni edificabili in quota all' Esecutato € 17.385,00

Allegati

Titoli di provenienza
Documentazione fotografica
Documenti catastali
Ispezione ipotecaria
Certificato di Destinazione Urbanistica
Contratto di locazione terreni agricoli

Data generazione 14/02/2023

L'Esperto alla stima
Arch. Roberta Miotto

Ordine Architetti Prov. di Padova
MIOTTO ROBERTA
n° 1798

