
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



contro:



n. Gen. Rep. **120/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: ---

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Mara Berto**

AGGIORNAMENTO
del RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 di 2 (rev.03)
che annulla e sostituisce ogni altro Rapporto di Valutazione
precedente

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

file: 120_2022_lotto_1_rev03



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**1. Dati Catastali****Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030**Lotto n. 01 di 02: quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo dell'estensione catastale di 28.610 mq.****Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:**Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Crespino (RO),

- **Foglio 9, particella 9**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2795 mq, Reddito Dominicale € 30,29, Reddito Agrario € 17,32, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/12/2007 Pratica n. RO0169771 in atti dal 21/12/2007 ISTANZA AUTOTUTELA N. 169224/07 (n. 169224.1/2007);- **Foglio 9, particella 154**, qualità seminativo, classe 3, superficie 4819 mq, Reddito Dominicale € 27,46, Reddito Agrario € 23,64, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2015 Pratica n. RO0013714 in atti dal 17/02/2015 presentato il 17/02/2015 (n. 13714.1/2015);- **Foglio 9, particella 156**, qualità semin arbor, classe 1, superficie 14492 mq, Reddito Dominicale € 157,06, Reddito Agrario € 89,81, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2015 Pratica n. RO0013714 in atti dal 17/02/2015 presentato il 17/02/2015 (n. 13714.1/2015);- **Foglio 9, particella 159**, qualità semin arbor, classe 1, superficie 6504 mq, Reddito Dominicale € 70,49, Reddito Agrario € 40,31, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2015 Pratica n. RO0013714 in atti dal 17/02/2015 presentato il 17/02/2015 (n. 13714.1/2015).**2. Stato di possesso****Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030**Lotto: n. 01 di 02****Corpo:** A**Possesso:** una parte del terreno della superficie pari a Ha 2,0000 risultava condotto da terzi con contratto di affitto, registrato ed opponibile alla procedura, avente scadenza al 10/11/2025 ad un canone di locazione annuo di € 2.250,00; un'altra porzione del terreno (m.n. 9 e m.n. 156 parte), su dichiarazione dell'Esecutato, pare essere stata concessa all'Ambito Territoriale di Caccia a fini faunistici ma di ciò non risulta alcun atto registrato.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030**Lotto: n. 01 di 02****Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030**Lotto: n. 01 di 02****Corpo:** A**Creditori Iscritti:** 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] 3) [REDACTED]

5. Comproprietari**Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030**Lotto:** n. 01 di 02**Corpo:** A**Comproprietari:** nessuno.**6. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030**Lotto:** n. 01 di 02**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI (nel ventennio).**7. Prezzo****Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030**Lotto:** n. 01 di 02**Prezzo:** € 72.000,00 (con abbattimento peer affitto).**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 staggiti 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 procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte 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 Crespino (RO)

Via Selva 66

Lotto: n. 01 di 02

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI, come attestato dalle Relazioni Notarili in atti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Immobili in Comune di: Crespino (RO), Via Selva 66, quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo dell'estensione catastale di 28.610 mq.****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:

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Crespino (RO),

- **Foglio 9, particella 9**, qualità seminativo, classe 1, superficie 2795 mq, Reddito Dominicale € 30,29, Reddito Agrario € 17,32, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/12/2007 Pratica n. RO0169771 in atti dal 21/12/2007 ISTANZA AUTOTUTELA N. 169224/07 (n. 169224.1/2007);- **Foglio 9, particella 154**, qualità seminativo, classe 3, superficie 4819 mq, Reddito Dominicale € 27,46, Reddito Agrario € 23,64, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2015 Pratica n. RO0013714 in atti dal 17/02/2015 presentato il 17/02/2015 (n. 13714.1/2015);- **Foglio 9, particella 156**, qualità semin arbor, classe 1, superficie 14492 mq, Reddito Dominicale € 157,06, Reddito Agrario € 89,81, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2015 Pratica n. RO0013714 in atti dal 17/02/2015 presentato il 17/02/2015 (n. 13714.1/2015);- **Foglio 9, particella 159**, qualità semin arbor, classe 1, superficie 6504 mq, Reddito Dominicale € 70,49, Reddito Agrario € 40,31, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2015 Pratica n. RO0013714 in atti dal 17/02/2015 presentato il 17/02/2015 (n. 13714.1/2015).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):

- 38 del fg. 5, 155, 157, 160, pubblica via (m.n. 83, 33), 60, 74, 5, 4, 3.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

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 dell'estensione catastale di 28.610 mq.

Caratteristiche zona: periferica di Crespino (RO).Area urbanistica: contesto edificato in zona agricola.Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-agricole.Importanti centri limitrofi: il centro del comune di Crespino dista circa 6 chilometri, mentre la Città di Rovigo ne dista circa 10.Attrazioni paesaggistiche e storiche: Crespino si trova lungo la sponda sinistra del fiume Po; lungo il corso del fiume sono presenti siti naturalistici di indubbio valore paesaggistico. Il paese fu abitato fin dall'antichità come testimoniano i numerosi reperti archeologici di epoca etrusca e romana rinvenuti nella frazione di S. Cassiano cui fece

seguito un periodo di influenza gallica di minore impatto sul territorio.

Principali collegamenti pubblici: a circa 2,5 chilometri passa la Strada Provinciale 33 che collega Adria a Polesella (e alla S.S. 16 Adriatica).

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un piccolo comune di circa 2.000 abitanti (scuola materna, elementare e media, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, centri di aggregazione, luoghi di culto, ecc.).

3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dall'Esecutato quale "*dante causa*", in data 22 novembre 2022 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo prot. 77727, Ufficio Territoriale di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con risposta del 28/11/2022 prot. 79450, comunicava l'esistenza di un contratto registrato presso l'ufficio di Vicenza di cui si è ottenuta copia (riportata in Allegato n. 11).

In merito allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi si riferisce quanto segue: una parte del terreno della superficie pari a Ha 2,0000 risulta condotto da terzi con contratto di affitto, registrato a Vicenza in data 25/03/2021 al n. 3055 S.3T, avente scadenza al 10/11/2025 e canone di locazione annuo di € 2.250,00; lo scrivente ritiene che detto contratto sia opponibile alla procedura in quanto registrato prima del pignoramento. Ai sensi del c. 3 dell'art. 2923 c.c., lo scrivente ritiene che il canone non è da considerarsi "vile". Un'altra porzione del terreno (m.n. 9 e m.n. 156 parte), su dichiarazione dell'Esecutato, pare essere stata concessa all'Ambito Territoriale di Caccia a fini faunistici ma di ciò non risulta alcun atto registrato.

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 01/02/2023 (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:

Esiste un provvedimento di assegnazione ma non è pertinente al presente lotto.

Atti di asservimento urbanistico:

Dalla relazione notarile risultano:

- **vincolo di destinazione d'uso e di non edificazione** a carico degli originari mappali 60, 8, 9, 10, 11, 59 e 74 del foglio 9 C.T., a favore del comune di Crespino, costituito con atto reso autentico in data 13/07/2006, Rep. n. 64.767 del Notaio Castellani, trascritto a Rovigo in data 08/08/2006 ai nn. R.G. 9963, R.P. 5387 ed ai nn. R.G. 9964, R.P. 5388.

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 giudiziale a favore di ██████████ contro ██████████, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 2756/2017 in data 15/11/2017, iscritta a Rovigo in data 18/01/2018 ai nn. R.G. 511, R.P. 82.

Ipoteca: € 30.000,00; Capitale: € -.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Crespino distinti al Catasto Terreni, foglio 9, particelle 9, 154, 156, 159 e 74.

2 - Ipoteca giudiziale a favore di ██████████ contro ██████████, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 432/2018 in data 10/04/2018, iscritta a Rovigo in data 02/11/2018 ai nn. R.G. 8811, R.P. 1264.

Ipoteca: € 50.000,00; Capitale: € -.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Crespino distinti al Catasto Terreni, foglio 9, particelle 9, 154, 156, 159 e 74 e distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 60 sub. 2, 3 e 4.

Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1021 in data 27/04/2022, trascritto a Rovigo in data 07/06/2022 ai nn. R.G. 4674, R.P. 3378.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Crespino distinti al Catasto Terreni, foglio 9, particelle 9, 154, 156, 159 e 74 e distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 60 sub. 2, 3 e 4.

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 01/02/2023 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 27/07/2022): a carico dell'Esecutato 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:	dato non pertinente.
Note sulle servitù:	---
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 ben materializzati in loco e quindi sarà cura dell'Aggiudicatario accertarli in contraddittorio con le proprietà confinanti.
Avvertenze ulteriori:	---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto ai mapp. 9, 154, 156 e 159

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 3/9;
- [REDACTED] proprietà per 6/9;
proprietari da data antecedente al ventennio; come attestato dalla Relazione notarile in atti (datata 26 febbraio 2024) nella quale si legge anche la seguente precisazione: "... seppur gli atti di provenienza per i [REDACTED] ... indichino passaggi di quote in percentuali diverse a quanto indicato nei vari atti successivi, è assodato che viene trasferita l'intera piena proprietà".

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 5/9;
- [REDACTED] proprietà per 2/9;
- [REDACTED] proprietà per 2/9;
dal **19/07/2002** al **08/04/2014** in forza di successione in morte di [REDACTED] registrata a Rovigo, in data 08/01/2003 al n. 8, Vol. 26, trascritta a Rovigo in data 18/02/2003 ai nn. R.G. 1649 e R.P. 992. Risulta accettazione tacita di eredità da parte [REDACTED] trascritta a Rovigo in data 01/02/2024 ai nn. R.G. 830, R.P. 600 ed accettazione tacita di eredità da parte [REDACTED] trascritta a Rovigo in data 01/02/2024 ai nn. R.G. 831, R.P. 601.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] proprietà per 1/2;
dal **08/04/2014** al **12/03/2015** in forza di successione in morte di [REDACTED] registrata a Rovigo, in data 30/10/2014 al n. 1520, Vol. 9990, trascritta a Rovigo in data 13/08/2015 ai nn. R.G. 6118 e R.P. 4308. Risulta accettazione espressa di eredità trascritta a Rovigo in data 05/06/2014 ai nn. R.G. 3400, R.P. 2396 relativamente ai beni di seguito descritti: C.T. Crespino, Fg. 9, mappali 9, 10, 11 e 59 che hanno dato origine rispettivamente ai mappali 9 (invariato), 159 (ex 10b), 156 (ex 11a), 154 (ex 59a).

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
dal **12/03/2015** ad **OGGI** in forza di atto di divisione a rogito del Dr. Merlo, Notaio in Rovigo, Rep. n. 112.421 in data 12/03/2015, trascritto a Rovigo in data 27/03/2015 ai nn. R.G. 2341 e R.P. 1749.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non ricercate trattandosi di terreno privo di fabbriche.

7.1 Conformità edilizia:

Non pertinente.

7.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Crespino è dotato di strumento urbanistico approvato (P.R.G.) in vigore dal 24/09/1996 e di P.A.T. adottato dal 08/04/2014.
In forza della delibera:	Il P.R.G. è stato approvato Delibera di Giunta Regionale n. 4253 del 24/09/1996, mentre il P.A.T. è stato Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2014.
Zona omogenea:	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 06/12/2022 dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Crespino, prot. n. 10666 e 11003/2022, i mappali 156, 154 e 74 ricadono in Zona E2 Agricola normale di cui agli artt. 26 e 27 delle Norme Tecniche, mentre i mappali 60, 9 e 159 ricadono in Zona E2 Agricola normale di cui agli artt. 26 e 27 delle Norme Tecniche ed in parte in Fascia di rispetto stradale di cui all'art. 40 delle N.T..

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

Descrizione: **quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo dell'estensione catastale di 28.610 mq di cui al punto A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo dell'estensione catastale di 28.610 mq.

Il **terreno agricolo**, dell'estensione catastale di Ha 2,8610, confina in parte direttamente con l'area cortiliva comune, si presenta livellato e lavorato con tessitura apparentemente di medio impasto; sono presenti fossalazioni per lo sgrondo delle acque. Su di una porzione di circa 9.000 mq è presente una folta vegetazione erbacea a fini faunistici.

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

Destinazione terreno	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Terreno agricolo	sup. catastale	28.610	1	28.610

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore Laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti



"comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- Metodo del Confronto di mercato (MCA)

Non si sono reperite compravendite idonee alla funzione di "comparazione" con il bene staggito.

In merito al terreno lo scrivente stima un valore di € 3,5 a metro quadrato. Considerato il contratto di affitto opponibile lo scrivente applica un abbattimento del 15% al valore di stima.

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)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Terreno agricolo	28.610	3,50	100.135,00
Valore complessivo intero			100.135,00
Valore complessivo diritto e quota con abbattimento per affitto in essere (-15%):			85.114,75

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%)	€ 12.767,21
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):	€ 0

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"):	€ 72.347,54 Arrotondato a € 72.000,00
--	---

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:
24 maggio 2024

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

