

MAURO VOLTAN

Dottore Agronomo

Via De' Ronconi, 7- 45011 ADRIA (Ro)

Certificato ACCREDIA Reg. 0108_VI - UNI 11558:2014

Tel. e Fax +39 0426 42228 - Mobile +39 335 6780794

e-mail: mauro.voltan@libero.it

pec: mauro.voltan@pec.epap.it

www.studiovoltan.com



UNI 11558:2004

Valutatore Immobiliare Reg.n. 0108_VI

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BCC NPLs 2022 S.r.l.

contro:



N. Gen. Rep. **144/2024**

data udienza di comparizione parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c). ex art. 559 c.p.c.: 7.2.2025, ORE 10:00

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

Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1

Esperto alla stima: **Dott. Mauro Voltan**

VALUTATORE IMMOBILIARE

CERTIFICATO UNI 11558:2014

N. Reg. 0108 VI

Codice fiscale: VLTMRA59S09E689C

Partita IVA: 00822160297

Studio in: Via De' Ronconi n. 7 – Adria (Rovigo)

telefono: 0426 42228

mobile: +39 335 6780794

email: mauro_voltan@libero.it



Beni in **Corbola (RO) Via Spin n. 91****Quesito**

Si 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 e interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti 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 redige 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 fascicoletti 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;
1. 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;
 2. 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;
 3. 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.
 4. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 5. 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;
 6. 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;
7. 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;
 8. 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
 9. 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 1

Il sottoscritto ha provveduto a consultare per via telematica (SISTer = Sistema InterScambio Territorio) i Registri del Catasto della provincia di Rovigo e dell'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chioggia e DICHIARA che:

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appezamento di terreno agricolo di ha 10.45.97, libero da costruzioni, sito in Corbola (RO) Via Spin, 91.



Identificazione Catastale

CATASTO TERRENI							
Comune di Corbola							
Foglio	Mappale	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
					mq	€	€
14	4		Seminativo	2	8.346	55,26	40,95
14	143		Seminativo	2	150	0,99	0,74
14	160		Seminativo	3	6.747	34,27	29,62
14	36	AA	Seminativo	2	11.000	72,83	53,97
14	36	AB	Semin. Arborato	2	1.563	10,35	7,67
14	104		Seminativo	3	5.940	30,17	26,08
14	105		Seminativo	3	1.702	8,65	7,47
14	112		Semin. Arborato	2	16.005	105,97	78,53
14	118		Semin. Arborato	2	4.693	31,07	23,03
14	142		Seminativo	2	12.100	80,11	59,37
14	215		Seminativo	2	36.351	240,68	178,35
TOTALE					104.597	670,35	505,78

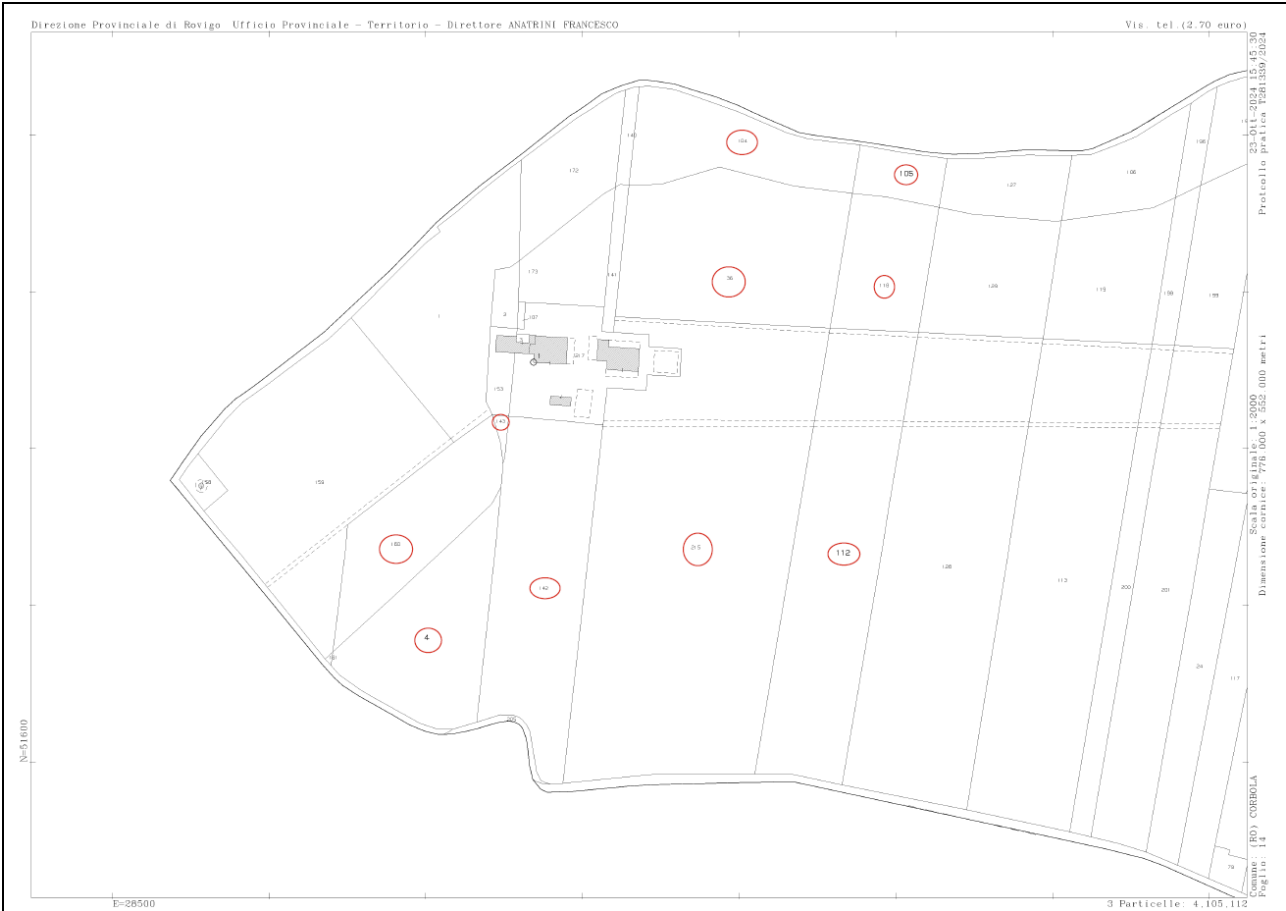


Figura 1: Estratto di mappa (non in scala) del fondo rustico con evidenziazione dei mappali oggetto di pignoramento

Diritto che si vende: quota di 1/1 della piena proprietà

Attuale Intestazione:

foglio 14 mappali 4, 143, 160, superficie ha 1.52.53, R.D. € 90,52, R.A. € 71,31

proprietaria per 1/6;
proprietario per 1/6;
proprietaria per 4/6;

foglio 14 mappali 36, 104, 105, 112, 118, 142, 215 superficie ha 8.93.54, R.D. € 579,83, R.A. € 434,47

proprietaria per 2/9;
proprietario per 5/9;
proprietaria per 2/9.

Confini del lotto

nord: Strada comunale Località Basson

est: mapp. 127-128-129

sud: Strada comunale Località Spin

ovest: mapp. 159-217-140-141

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fondo rustico di ha 10.45.97, libero da costruzioni, sito in Corbola (RO) Loc. Spin, posto a mt. 3.600 circa dal centro abitato.

Caratteristiche zona: rurale.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

La zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria, mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti in prossimità dei centri abitati.

Principali collegamenti pubblici: il fondo rustico confina a nord e a sud con strade comunali (Spin e Basson), a circa 1,5 chilometri passa la SR 495, strada interregionale che collega Adria con Ariano nel Polesine e Codigoro in direzione nord-sud.

Il sistema del trasporto pubblico del capoluogo e delle frazioni principali è servito da linee extraurbane gestite da Busitalia che la collega direttamente a nord con il capoluogo Rovigo con capolinea a Padova; con le principali località sulla direttiva nord-sud verso la provincia di Ferrara con capolinea a Ferrara e verso gli altri Comuni contigui;

3. STATO DI POSSESSO:

Si rileva che gli immobili in oggetto risultano attualmente liberi da contratti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /// con verifiche del 14.10.2024, 23.10.2024, 17.12.2024, 27.12.2024 e 29.12.2024 effettuate per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e del 22.11.2024, 12.12.2024 e 29.12.2024 per via telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sotto riportate.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /// non ricorre il caso

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: /// non presenti

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **fascia di rispetto stradale** (vedasi certificato di destinazione urbanistica)

- **servitù attive e passive di passaggio per accedere alla via pubblica** (vedasi atto del 03/09/1975 n. Rep. 27.645 del Notaio Lino Pavan di Adria, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia in data 27/9/1975 ai nn. 2396/1999, allegato).

- **nonché "patti della divisione", di cui all'atto divisionale in data 06/12/1954 rep. n. 4.896 notaio Elio Borromeo di Rovigo, trascritto a Chioggia il 04/01/1955 ai nn. 32/25 (così come riportato nell'atto allegato).**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Banca di Credito Cooperativo del Polesine - Rovigo Società Cooperativa con sede in Rovigo (RO) contro

derivate da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Maria Chiara Guzzon di Adria in data 22/04/2010 Rep. n. 7948/5855, iscritto a Chioggia in data 26/04/2010 ai nn. 2504/492.

Importo ipoteca: € 360.000,00

Importo capitale: € 180.000,00

L'ipoteca risulta annotata come segue:

- ANNOTAZIONE del 10/02/2016 nn. 86/597 – Atto di proroga di mutuo fondiario

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa con sede in Cartura (PD) contro

derivate da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Maria Chiara Guzzon di Adria in data 02/08/2017 Rep. n. 12002/9446, iscritto a Chioggia in data 04/08/2017 ai nn. 4613/657.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore della **BCC NPLS 2022 S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) contro
derivate da atto giudiziario del 20/07/2024 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo rep. n. 2095/2024 trascritto a Chioggia in data 28/08/2024 ai nn. 5015/3771.

Riferito alla piena proprietà degli immobili pignorati di cui ai lotti n. 1 e n. 2 della presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:

///

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:///

Spese medie annue: ///

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che, a seguito di richiesta di informazioni presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura di Rovigo (AVEPA), non sono emersi elementi attestanti l'esistenza di pagamenti sospesi, la ditta conduttrice ha presentato Domanda Unificata 2024 che risulta liquidata, pertanto l'Azienda nulla vanta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale ditta proprietaria:

A. Dal 12/01/2006 ad oggi per il foglio 14 mappali 4, 143, 160

proprietà 1/6,
proprietà 4/6
proprietà 1/6
in forza di denuncia di successione di deceduto il
trascritta a Chioggia in data 05/02/2007 ai nn. 751/412; eredità accettata con atto notarile pubblico del 02/08/2017 rep. n. 12002 notaio Maria Chiara Guzzon di Adria e trascritto a Chioggia in data 04/08/2017 ai numeri 4612/3285.

B. Dal 12/01/2006 ad oggi per il foglio 14 mappali 36, 104, 105, 111 (Successivamente il mappale 111 è stato frazionato dando origine al mappale 215 (oggetto di pignoramento), 112, 118, 142

proprietà 2/9,
proprietà 2/9
proprietà 2/9
in forza dei seguenti atti:

- denuncia di successione di deceduto il trascritta a Chioggia in data 05/02/2007 ai nn. 751/412; eredità accettata con atto notarile pubblico del 02/08/2017 rep. n. 12002 notaio Maria Chiara Guzzon di Adria e trascritto a Chioggia in data 04/08/2017 ai numeri 4612/3285.

C. Dal 06/12/2007 ad oggi (per il foglio 14 mappali 36, 104, 105, 112, 118, 142, 215)

proprietà 3/9 in
forza di
- atto di compravendita a rogito Notaio Maria Chiara Guzzon in data 06/12/2007 rep. n. 5902, registrato ad Adria il 10/12/2007 al n. 3513 Serie 1T e trascritta a Chioggia in data 11/12/2007 ai numeri 8587/4805.
Con tale atto la ditta esecutata acquistava da la

quota di 1/3 degli immobili di cui al presente lotto.

Precedenti proprietari:

- A. [REDACTED] - propr. 3/6,
proprietario dal **16/10/1982 al 12/01/2006** per i seguenti atti:
6. atto di donazione in data 03/09/1975 Rep. n. 27.645 Notaio Lino Pavan, registrato il 17/09/1975 ad Adria al n. 2136 mod. I° Vol. 166 trascritto a Chioggia il 27/09/1975 ai numeri 2396/1999 mediante il quale [REDACTED], riservando a sé l'usufrutto, donava la nuda proprietà a [REDACTED]
 7. atto di compravendita in data 16/10/1982 Rep. n. 33.960 Notaio Lino Pavan, registrato ad Adria il 27/02/1982 al n. 2700 mod. I° Vol. 183 trascritto a Chioggia il 04/11/1982 ai numeri 4159/3644 mediante il quale [REDACTED] vendeva la piena proprietà a [REDACTED]
- Il terreno veniva venduto con la servitù di passaggio attiva e passiva pedonale e carreggiabile costituita con l'atto 03/9/1975 Rep. N. 27.645 Notaio Lino Pavan.
- B. [REDACTED] - propr. 6/9,
[REDACTED] - propr. 3/9.
proprietario dal **01/12/2005 al 12/01/2006** per i seguenti atti:
- successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia trascritta a Chioggia in data 24/02/2006 ai nn. 1213/626, eredità devoluta per testamento a favore di [REDACTED] (6/9) e di [REDACTED] (3/9).
 - denuncia di successione del 01/12/2005 presentata all'Ufficio del Registro di Adria ed annotata al n. 26/426, trascritta a Chioggia in data 24/02/2006 ai nn. 1213/626.
 - atto di accettazione tacita di eredità in data 06/12/2007 rep. n. 5.902 notaio Maria Chiara Guzzon di Adria, trascritto a Chioggia in data 11/12/2007 ai nn. 8588/4806, con il quale [REDACTED] accettava l'eredità.
- C. [REDACTED] – Propr. 3/9
proprietaria dal **01/12/2005 al 06/12/2007** per i seguenti atti:
- successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia trascritta a Chioggia in data 24/02/2006 ai nn. 1213/626, eredità devoluta per testamento a favore di [REDACTED] (6/9) e di [REDACTED] (3/9).
 - atto di accettazione tacita di eredità in data 06/12/2007 rep. n. 5.902 notaio Maria Chiara Guzzon di Adria, trascritto a Chioggia in data 11/12/2007 ai nn. 8588/4806, con il quale [REDACTED] accettava l'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

///

Conformità urbanistico edilizia:

///

Difformità riscontrate:

i) Nessuna: Sui terreni oggetto di pignoramento non si rileva la presenza di costruzioni.

Conformità catastale:

In base allo stato attuale del compendio immobiliare e dalla verifica con l'estratto di mappa non si evidenziano in loco difformità tra la conformazione geometrica dell'area in oggetto e la sua individuazione nella mappa catastale.

Descrizione: del fondo rustico **LOTTO 1**

MODALITA' DI ACCESSO:

Partendo da Piazza Martiri (sede del Municipio di Corbola), si imbocca Via Roma in direzione sud per 40 metri, Si imbocca Via Rosetta Pampanini per 500 metri, si svolta a destra su Via Nuova e dopo 1 Km si svolta a sinistra su Via Garzara per 1,9 Km. Si svolta a destra su Via Spin per 90 metri fino alla strada bianca di accesso al fondo rustico, posta sulla sinistra.

.



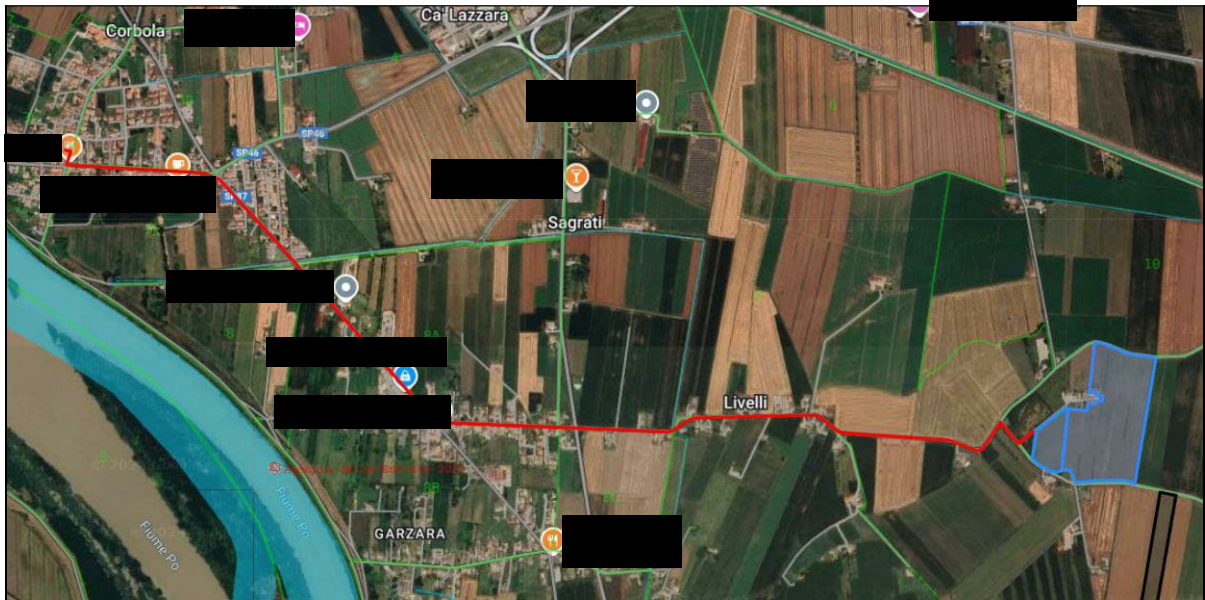


Figura 2: Modalità di accesso dal Municipio di Corbola - Piazza Martiri

Fondo rustico di Ha 10.45.97, libero da costruzioni, sito in Corbola (RO) Loc. Spin, posto a mt. 3.600 circa dal centro comunale.

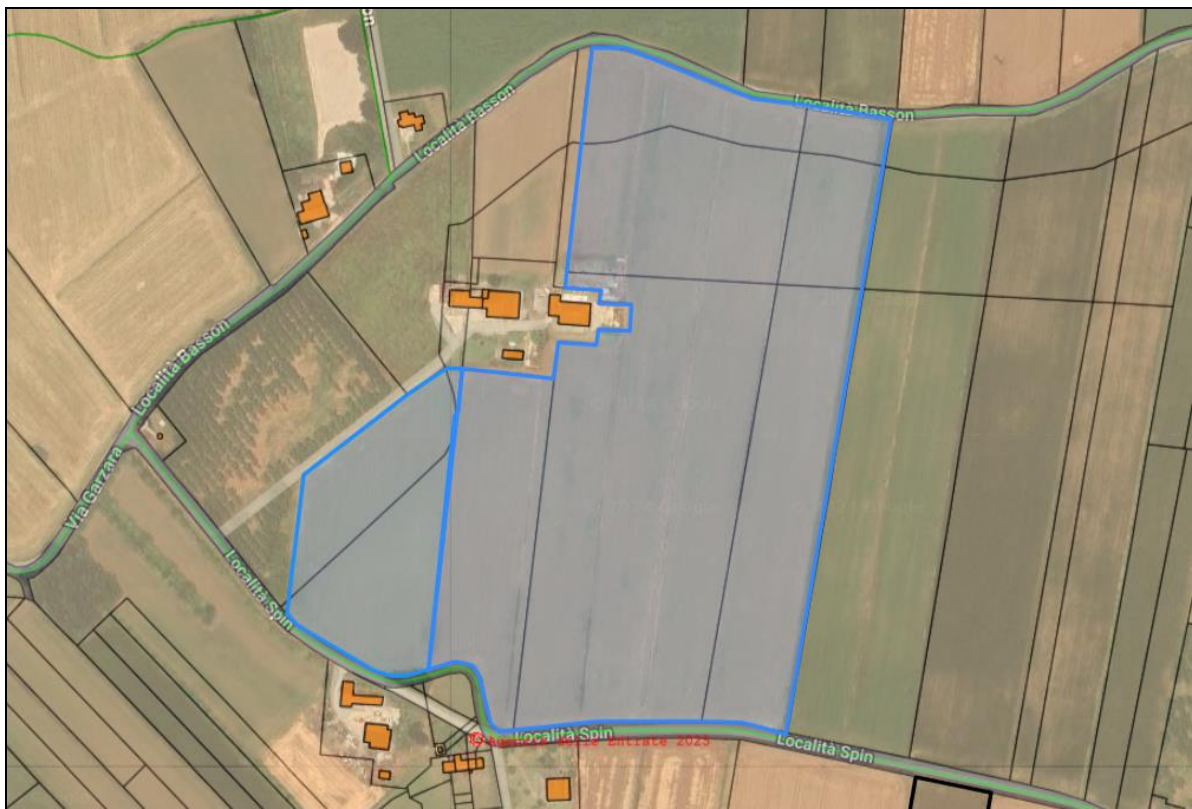


Figura 3: Ortofoto del fondo rustico (da Formaps®)

Detto terreno, è accessibile da Via Spin tramite una strada bianca posta lungo il confine ovest.





Figura 4: strada bianca di accesso al fondo rustico

Il terreno rientra nel Consorzio di Bonifica Delta del Po e, secondo la delimitazione dell'ISTAT, è compreso nella Regione Agraria n. 3 denominata "Polesine Orientale".

Il fondo rustico presenta un fronte strada a nord con Via Basson per una lunghezza di m. 200 circa e a sud con Via Spin per una lunghezza di m. 200 circa.

La sistemazione idraulico agraria dei fondi rustici è alla ferrarese con appezzamenti di ampie dimensioni, aventi una larghezza media di m. 45 circa e lunghezza variabile in funzione della conformazione dell'azienda, da circa 150 a oltre m. 400. La giacitura è in piano, pressoché regolare. Gli appezzamenti sono circondati da scoline per lo sgrondo delle acque in eccesso.

La tessitura del terreno, determinata con metodo speditivo, è a grana media; la viabilità interna è buona.

I terreni, interamente coltivati a seminativo, sono distribuiti su un unico corpo fondiario. Il fondo si presenta bene mantenuto, con scoline efficienti; la viabilità interna è buona.

Il fondo è gravato da servitù di elettrodotto e da servitù di linea telefonica.

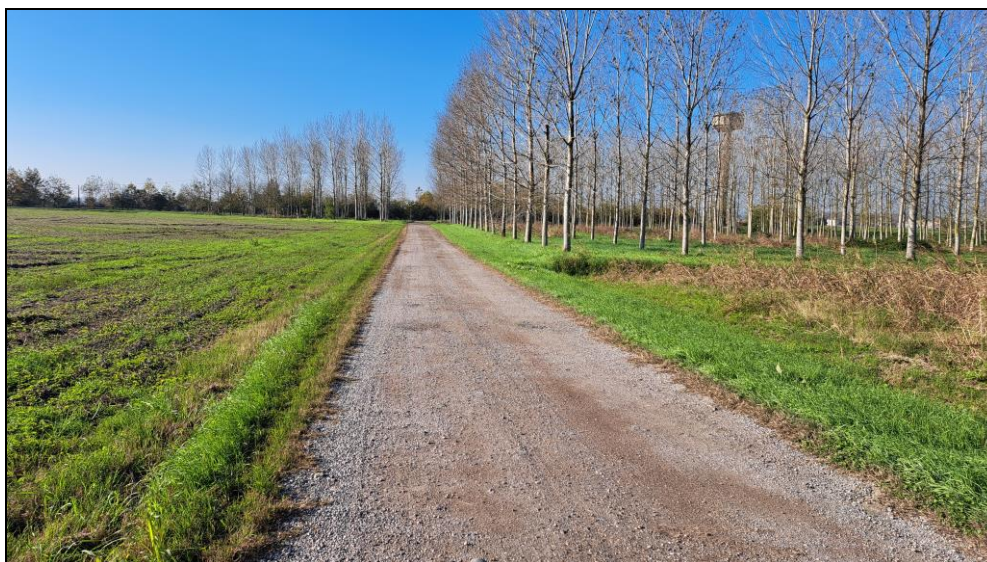


Figura 5: Strada bianca di ingresso al fondo rustico in ottimo stato di manutenzione





Figura 6: Lina telefonica che decorre in direzione nord-sud sul mappale 160



Figura 7: Veduta del fondo rustico (mappale 215)



Figura 8: Veduta del fondo rustico da Via Spin - da notare la presenza della linea elettrica





Figura 9: Veduta del fondo rustico da Via Basson

IMMOBILE	FOGLIO	MAPPALI	PARAMETRO	SUPERFICIE
TERRENO AGRICOLO	14	4, 143, 160, 36, 104, 105, 112, 118, 142, 215	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE	HA 10.45.97

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Corbola, le aree di interesse, di cui al lotto n. 1 della presente procedura esecutiva, risultano così di seguito classificate (*vedasi allegato certificato di destinazione urbanistica*):

Foglio 14 mappali 4, 104, 105, 112, 142, 215:

Zona Agricola E/1 – **Agricola di tutela ambientale e paesaggistica, art. 33 del N.T.O.** con vincolo di fascia di rispetto stradale art. 44 del N.T.O.

Foglio 14 mappali 143, 160, 36, 118:

Zona Agricola E/1 – **Agricola di tutela ambientale e paesaggistica, art. 33 del N.T.O.**

Fascia di rispetto stradale (Via Spin e Via Basson).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la presente perizia il sottoscritto perito estimatore ha fatto riferimento alle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie adottate da più di 180 banche rappresentative di oltre l’80% del settore bancario italiano.

Le Linee Guida sono state aggiornate:

- agli orientamenti dell’Eba (Autorità Bancaria Europea) in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti;
- al 36° aggiornamento delle “Disposizioni di Vigilanza per le banche” della Banca d’Italia;
- alle versioni più recenti degli standard internazionali (International Valuation Standards, IVS – 2022), europei (European Valuation Standards, EVS – 2020) e degli Standard Globali di Valutazione RICS–2022.

Le aziende agricole e agroindustriali rientrano tra gli “Asset Speciali”; questi richiedono peraltro conoscenze approfondite dei relativi mercati di riferimento con particolare riguardo ad aspetti tecnici, economici, reddituali e di mercato in genere, ma anche, normativi e gestionali.

L’ambito agricolo ed agroindustriale è interessato da profondi cambiamenti attinenti alla sostenibilità della produzione e ai fattori ESG (ambientali, sociali e di governance).

Pertanto, al fine di allineare le presenti Linee Guida agli standard di settore, le valutazioni in ambito agricolo devono da una parte (i) fare esplicito riferimento alla specifica dottrina estimativa nazionale ricompresa nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, e dall’altra (ii) essere compliant con gli standard riconosciuti a livello internazionale (IVS, EVS).

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso bene.

Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare (Antonio Iovine – Osservatorio dei valori agricoli¹)

Fertilità buona: nel caso che le successive condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona; è un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Giacitura Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Esposizione Normale – le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata.

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Ubicazione Buona – il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai centri di raccolta.

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Accesso Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Forma Regolare – il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui forma complessiva è scomposta in appezzamenti di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Ampiezza Medio appezzamento – il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è prossima a quella media della zona.

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona.

8.2 Fonti di informazione:

Il sottoscritto, al fine di rispondere all'incarico di determinare il più probabile valore di mercato, ha effettuato una serie di indagini presso:

8. l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (VAM),
9. i siti internet di alcune agenzie immobiliari, con lo scopo di individuare dei comparabili con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, simili all'appartamento oggetto di stima,

¹ **ANTONIO IOVINE**, ingegnere libero professionista consulente in materia di catasto ed estimo, attualmente membro della Commissione Provinciale espropri di Roma. È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale. Autore/coautore di vari testi in materia di catasto, topografia ed estimo, ha svolto numerosi incarichi di docenza per formazione in materia di estimo, espropriazioni e catasto.



10. “Consulente Immobiliare” – Il Sole 24 ore,
 11. conoscenza personale acquisita nell’ambito delle perizie per Istituti di Credito.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate: VAM

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi dovrebbero essere determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

In provincia di Rovigo l’ultima determinazione dei Valori Agricoli Medi risale all’anno 2019. Il Valore Agricolo Medio per il seminativo nella Regione Agraria n. 3 “Polesine Orientale”, ammontava a €/mq 3,30.

Poiché il Valore Agricolo Medio è determinato sulla media delle compravendite di una vasta area, il sottoscritto ritiene di non considerare questo valore, in quanto si discosta molto (in questo caso) dai valori di mercato (differenza pari al 8,18% circa) e ha inoltre preso in considerazione offerte di vendita di comuni confinanti e/o appartenenti alla stessa Regione Agraria e compresi in un raggio relativamente ristretto.

M.C.A. Market Comparison Approach

Sui siti specializzati sono state rinvenute n. 5 proposte di vendita (asking price) di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato del subject, ubicati uno nel comune di Ariano nel Polesine, uno nel comune di Corbola e tre nel comune di Adria: la media ponderata degli asking price è pari a €/m² 3,19.

Per omogeneizzare il prezzo dei comparabili per un confronto con il subject si è resa necessaria una operazione di correzione del prezzo di riferimento applicando degli indici relativi alla differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo di realizzo che tiene conto della variazione % del prezzo di vendita rispetto al prezzo richiesto: detta variazione viene stimata nella misura media del - 5,0%.

Sulla base di quanto esposto, il più probabile valore di mercato del terreno in base agli asking price ammonta a **€/mq. 3,03** (media ponderata); la deviazione standard è pari ad € 0,14, per cui lo scostamento dalla media ponderata è pari al 4,62%, valore che attesta un basso scostamento dalla media.

Fonte	Annuncio	Agenzia Immobiliare	Riferimento e data annuncio	Ubicazione	Superficie mq	Valore €	Prezzo Unitario €	Prezzo corretto (95%) €
Immobiliare.it	115141335		EK-115141335 - 08/10/2024	Ariano Polesine	95.000	304.000,00	3,20	3,04
Immobiliare.it	115857587		22190 - 04/11/2024	Corbola	12.000	40.000,00	3,33	3,17
Immobiliare.it	109652999		ADL51 17/09/2024	Adria - Bellombra	10.000	35.000,00	3,50	3,33
Immobiliare.it	101435679		A3294 - 25/10/2024	Adria - Valliera	32.500	100.000,00	3,08	2,92
Immobiliare.it	105331655		EK-105331655 - 28/11/2024	Adria - Palazzina	35.000	110.000,00	3,14	2,99
TOTALE					184.500	589.000,00		
MEDIA PONDERATA							3,19	3,03
DEV. STANDARD							0,15	0,14

8.3 Valutazione corpo LOTTO 1:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	Terreno agricolo	mq. 104.597	316.928,91	316.928,91

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 47.539,34
---	-------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
 in cui si trova:

€ 269.389,57

Arrotondato ad euro duecentosessantanovemila/00

€ 269.000,00

Allegati:**A. Atti di provenienza immobili**

1. Atto di compravendita del 16/10/1982 Rep. n. 33.960 Notaio Lino Pavan di Adria registrato ad Adria il 27/10/1982 al n. 2.700 mod. I° vol. 183 e trascritto a Chioggia il 04/11/1982 ai nn. 4.159/3.644.
2. Nota di Trascrizione del 24/2/2006 R.G. n. 1.213 R.P. n. 626 di Atto Amministrativo del 01/12/2005 Rep. 26/426 dell'Ufficio del Registro relativo al Certificato di Denunciata Successione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
3. Nota di Trascrizione del 05/2/2007 R.G. n. 751 R.P. n. 412 di Atto Amministrativo del 11/1/2007 Rep. 25/431 dell'Ufficio del Registro relativo al Certificato di Denunciata Successione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
4. Nota di Trascrizione del 11/12/2007 R.G. n. 8.589 R.P. n. 4.807 di Atto Notarile Pubblico del 06/12/2007 Rep. 5.903 Notaio Maria Chiara Guzzon relativo all'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
5. Atto di Compravendita del 06/12/2007 Rep. n. 5.902 Notaio Maria Chiara Guzzon di Adria registrato ad Adria il 10/12/2007 al n. 3.513 Serie 1T e trascritto a Chioggia in data 11/12/2007 ai nn. 8.587/4.805.
6. Nota di Trascrizione del 04/08/2017 R.G. n. 4.612 R.P. n. 3.285 di Atto Notarile Pubblico del 02/8/2017 Rep. 12.002 Notaio Maria Chiara Guzzon di Adria relativo all'accettazione espressa di eredità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

B. Atti servitù e patti divisorii

7. Atto di Acquiescenza a testamento e Divisione del 06/12/1954 Rep. n. 4.896 Notaio Elio Borromeo di Rovigo ivi registrato il 22/12/1954 al n. 1.568 mod. I° vol. 161 e trascritto a Chioggia il 04/1/1955 ai nn. 32/25.
8. Atto di Donazione del 03/9/1975 Rep. n. 27.645 Notaio Lino Pavan di Adria ivi registrato il 17/9/1975 al n. 2.136 mod. I° vol. 166, trascritto a Chioggia il 27/9/1975 ai nn. 2.396/1.999.

C. documentazione Agenzia delle Entrate

9. Istanza del 21/11/2024.
10. Risposta dell'A.D.E.
11. Contratto di affitto del 11/11/2017 scadenza 10/11/2023, allegato alla risposta dell'A.D.E. registrato ad Adria il 29/11/2017 al n. 1.958 Serie 3T.

D. documentazione AVEPA

- 1.1 Istanza accesso agli atti
- 1.2 Modello richiesta di accesso ai documenti amministrativi
- 1.3 Risposta di AVEPA
13. Domanda Unificata 2023
14. Domanda Unificata 2024

E. visure aggiornate S.P.I.

15. Nota di Trascrizione del 11/12/2007 R.G. n. 8.588 R.P. n. 4.806 di Atto Notarile Pubblico del 06/12/2007 Rep. 5.902 Notaio Maria Chiara Guzzon relativo all'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
16. Nota di Iscrizione del 26/04/2010 R.G. n. 2.504 R.P. n. 492 di Atto Notarile Pubblico del 22/4/2010 Rep. 7.948 Notaio Maria Chiara Guzzon di Adria relativo alla Ipoteca Volontaria a favore di BCC NPLS 2022 SRL contro [REDACTED]
17. Nota di Iscrizione del 04/08/2017 R.G. n. 4.613 R.P. n. 657 di Atto Notarile Pubblico del 02/8/2017 Rep. 12.002 Notaio Maria Chiara Guzzon di Adria relativo alla Ipoteca Volontaria a favore di BCC NPLS 2022 SRL contro [REDACTED]
18. Nota di Trascrizione del 28/8/2024 R.G. n. 5.015 R.P. n. 3.771 di Atto Giudiziario del 20/7/2024 Rep. 2.095/2024 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo relativo all'atto esecutivo di Verbale di pignoramento immobili a favore di BCC NPLS 2022 SRL contro [REDACTED]

F. documentazione catastale:

19. Visura catastale storica.
20. Estratto di Mappa del Comune di Corbola - Foglio 14



G. documentazione urbanistica:

21. Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/10/2024.
22. Certificato di Destinazione Urbanistica

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Mauro Voltan
Firmato digitalmente

Adria, 07 gennaio 2025

