

---

## Tribunale di Rovigo

### Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

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

contro:



n. Gen. Rep. **145/2022 + 184/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26.02.2024, ore 10:15

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

Custode Giudiziario: **Dott. Alberto Guasti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 2 di 3**  
**INTEGRAZIONE 18 MARZO 2024**  
**che annulla e sostituisce versioni precedenti**

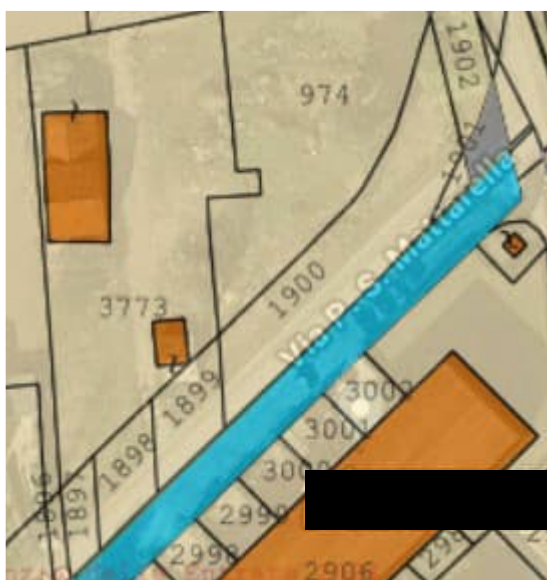
**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Gianluca Carraro  
**Codice fiscale:** CRRGLC63R22Z326U  
**Partita IVA:** 00926780297  
**Studio in:** Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 21550  
**Fax:** 0425 21550  
**Email:** gianluca.carraro@libero.it  
**Pec:** gianluca.carraro@pec.epap.it

## PRECISAZIONE

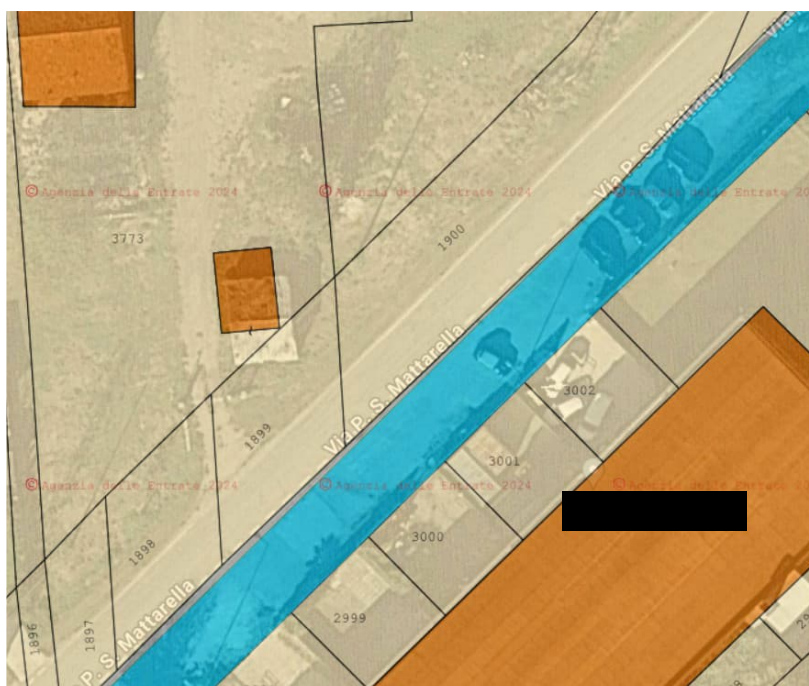
in merito al deposito del presente Rapporto di Valutazione.

Premesso che

- Il pignoramento relativo alla presente procedura espropriativa colpisce terreni e fabbricati in agro di Santa Maria Maddalena, frazione del Comune di Occhiobello (Ro),
- Alcuni di questi terreni costituiscono, nello stato di fatto, porzioni di pubblica via e relativa banchina stradale,
- Detti terreni sono allibrati al Catasto Terreni del Comune di Occhiobello al Fg. 30, con i numeri di mappa: 1897 (ex 250/b), 1898 (ex 972/b), 1899 (ex 973/b), 1900 (ex 974/b), di complessivi mq. 1.161,
- I suddetti mappali sono visibili nella immagine sotto riportata (tratta dal sito <https://www.mappecatasto.it/c2.htm> )



- Nella immagine che segue (stessa fonte) essi sono riportati a maggiore



- ingrandimento con sovrapposizione a foto aerea dalla quale si intuisce la presenza della pubblica via P.S. Mattarella,
- Nell'atto di provenienza in data 18/12/1985 rep. n. 50.359 Dr. Milazzo, con riferimento ai suddetti terreni, gli allora venditori dichiaravano che *"è in corso da parte del Consorzio di Bonifica Padana Polesana di Rovigo, per conto del Demanio dello Stato, l'esproprio di alcune strisce di terra che saranno distinte in catasto in forza del Tipo di frazionamento n. 12/1976, approvato dall'U.T.E. di Rovigo il 2 marzo 1976, al foglio 30 coi Mapp.Nri 1040/b (ora 1896) – 250/b (ora 1897) – 972/b (ora 1898) – 974/b (ora 1900) – 973/b (ora 1899) – 974/c (ora 1901) – 976/b (ora 1903) – 990/b (ora 1905) di complessivi mq.1810"*,
  - Nella precedente versione del Rapporto di Valutazione, nelle more della procedura espropriativa su menzionata, lo scrivente riteneva di poter omettere i suddetti mappali dalla composizione del presente lotto,
  - Successivamente al deposito dell'elaborato peritale lo scrivente interpellava sul punto sia il Comune di Occhiobello che il Consorzio di Bonifica Adige Po (Allegato 14), riscontrando una dichiarazione di non competenza da parte comunale ed una risposta generica da parte consortile (*"... si rende noto che l'iter espropriativo avviato dal Consorzio di bonifica Padana polesana per le particelle ..., 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1903 e 1905 del foglio 30 in Comune / Censuario di Occhiobello non è ancora stato ultimato."*),
  - Non risulta alcuna trascrizione in merito ai suddetti mappali che ne consenta di presupporre un vincolo preordinato all'esproprio,

tutto ciò premesso,

ritenendo più prudente e corretto includere le suddette particelle catastali fra quelle che compongono il lotto in vendita, in particolare a garanzia della certezza formale di accesso da e per la pubblica via (con riferimento ai mappali 1897, 1898, 1899, 1900), visto che dal punto di vista sostanziale l'accesso è comunque confermato dallo stato di fatto dei luoghi,

lo scrivente procede al deposito della presente INTEGRAZIONE del Rapporto di Valutazione, che annulla e sostituisce quello depositato in data 12.05.2023, e che riporta i mappali oggetto della citata procedura espropriativa precisando che, nella presente integrazione, i valori di stima a base d'asta non vengono modificati rispetto alla versione precedente.

Si avvisa l'Aggiudicatario che, in caso la procedura espropriativa menzionata nell'atto di provenienza del 1985 venga coltivata dall'ente espropriante, vi si dovrà adeguare probabilmente senza ricevere alcuna indennità di esproprio.

## RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via P.S. Mattarella n. 6 – Occhiobello – Santa Maria Maddalena (RO) – 45030;

Lotto n. 02 di 03: quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo condotto a seminativo con soprastanti fabbricati rurali in pessimo stato.

**Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):

**Dati Catastali:**

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

Intestazione:

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

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Occhiobello (RO),

- **Foglio 30, particella 3773, sub. 1**, categoria C/2, classe 2, mq 270, Via P.S. Mattarella n. 6, Rendita Catastale € 460,16;
- **Foglio 30, particella 3773, sub. 2**, categoria C/2, classe 3, mq 32, Via P.S. Mattarella n. 6, Rendita Catastale € 64,45;

Intestazione:

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

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Occhiobello (RO),

- **Foglio 30, particella 3773, sub. 3**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via P.S. Mattarella n. 6, Rendita Catastale € 0.

Intestazione:

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

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Occhiobello (RO),

- **Foglio 28, particella 56**, qualità frutteto, classe U, superficie 11.175 mq, reddito dominicale € 208,98, reddito agrario € 115,43;
- **Foglio 28, particella 126**, qualità frutteto, classe U, superficie 22.306 mq, reddito dominicale € 417,14, reddito agrario € 230,40;
- **Foglio 28, particella 128**, qualità seminativo, classe 3, superficie 3.401 mq, reddito dominicale € 21,85, reddito agrario € 15,81;
- **Foglio 28, particella 134**, qualità frutteto, classe U, superficie 884 mq, reddito dominicale € 16,53, reddito agrario € 9,13;
- **Foglio 28, particella 152**, qualità frutteto, classe U, superficie 6.719 mq, reddito dominicale € 125,65, reddito agrario € 69,40;
- **Foglio 30, particella 974**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.326 mq, reddito

- dominicale € 10,83, reddito agrario € 7,19;
- **Foglio 30, particella 976**, area rurale, superficie 30 mq;
  - **Foglio 30, particella 988**, qualità frutteto, classe U, superficie 17.239 mq, reddito dominicale € 322,38, reddito agrario € 178,06;
  - **Foglio 30, particella 990**, qualità frutteto, classe U, superficie 126 mq, reddito dominicale € 2,36, reddito agrario € 1,30;
  - **Foglio 30, particella 1040**, qualità frutteto, classe U, superficie 1.742 mq, reddito dominicale € 32,58, reddito agrario € 17,99;
  - **Foglio 30, particella 1264**, qualità frutteto, classe U, superficie 48 mq, reddito dominicale € 0,90, reddito agrario € 0,50;
  - **Foglio 30, particella 3850 (ex 987)**, qualità frutteto, classe U, superficie 12.729 mq, reddito dominicale € 238,04, reddito agrario € 131,48;
  - **Foglio 30, particella 1897**, qualità area rurale, classe -, superficie 75 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
  - **Foglio 30, particella 1898**, qualità area rurale, classe -, superficie 154 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
  - **Foglio 30, particella 1899**, qualità area rurale, classe -, superficie 182 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
  - **Foglio 30, particella 1900**, qualità area rurale, classe -, superficie 750 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
  - **Foglio 30, particella 1901**, qualità area rurale, classe -, superficie 20 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
  - **Foglio 30, particella 1903**, qualità area rurale, classe -, superficie 10 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
  - **Foglio 30, particella 1905**, qualità seminativo, classe 2, superficie 579 mq, reddito dominicale € 4,73, reddito agrario € 3,14.

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**non espressamente pignorato**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Occhiobello (RO),

- **Foglio 30, particella 3773 (ex m.n. 250)**, qualità Ente Urbano, superficie 1989 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00.

Il tutto per una superficie catastale totale (enti urbani compresi) di mq 8.14.84 (Ha 8,1484).

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via P.S. Mattarella n. 6 – Occhiobello – Santa Maria Maddalena (RO) – 45030

**Lotto n. 02 di 03**

**Corpo:** A

**Possesso:** il compendio immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupato da [REDACTED] in forza di contratto di affitto agrario in data 04/12/2020, registrato a Ferrara nel 2020 al n. 11796/3T, scadenza 10/11/2029, canone annuo € 2.000; detto contratto è stato sottoscritto da solo due dei tre comproprietari “danti causa” dato che il terzo era deceduto qualche mese prima; con la precisazione fatta il contratto di affitto è ritenuto opponibile alla procedura e quindi il bene è occupato; il relativo canone è ritenuto non congruo. Si evidenzia infine una discrepanza fra le superfici indicate in contratto: nelle premesse si fa riferimento ad Ha 7,6715 (al netto dell’Ente Urbano) e all’art. 2 si cita la superficie catastale di Ha 6,3929. Ulteriori precisazioni al cap.3.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Via P.S. Mattarella n. 6 – Occhiobello – Santa Maria Maddalena (RO) – 45030

**Lotto: n. 02 di 03**

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via– Occhiobello – Santa Maria Maddalena (RO) – 45030

**Lotto:** n. 02 di 03

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 1) Rovigo Banca Credito Coop. (oggi Banca del Veneto Centrale Credito Coop. Soc. Coop.); 2) Intesa San Paolo S.p.a..

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via P.S. Mattarella n. 6 – Occhiobello – Santa Maria Maddalena (RO) – 45030

**Lotto:** n. 02 di 03

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via P.S. Mattarella n. 6 – Occhiobello – Santa Maria Maddalena (RO) – 45030

**Lotto:** n. 02 di 03

**Corpo:** A

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

**7. Prezzo**

**Bene:** Via P.S. Mattarella n. 6 – Occhiobello – Santa Maria Maddalena (RO) – 45030

**Lotto:** n. 02 di 03

**Prezzo:** € 390.000,00.

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati. 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

-Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:

- Iscrizioni;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- Difformità urbanistico edilizie;

- Difformità Catastali;

- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- Eventuali Cause in corso;

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando

distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice S.r.l. in formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia di copia informatica al nominato custode giudiziario.

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

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

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

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

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in **Occhiobello (RO)**

Via P.S. Mattarella n. 6

**Lotto: n. 02 di 03**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO, manca l'indicazione dei mappali nell'accettazione di eredità;

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Immobile in Occhiobello – Santa Maria Maddalena (RO), Via P.S. Mattarella n. 6 – 45030; quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo condotto a seminativo con soprastanti fabbricati rurali in pessimo stato.**

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

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

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

Intestazione:

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

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Occhiobello (RO),

- **Foglio 30, particella 3773, sub. 1**, categoria C/2, classe 2, mq 270, Via P.S. Mattarella n. 6, Piano T-1, Rendita Catastale € 460,16, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2022 Pratica n. RO0016771 in atti dal 14/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16771.1/2022);

- **Foglio 30, particella 3773, sub. 2**, categoria C/2, classe 3, mq 32, Via P.S. Mattarella n. 6, Piano T, Rendita Catastale € 64,45, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2022 Pratica n. RO0016767 in atti dal 14/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16767.1/2022);

Intestazione:

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

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Occhiobello (RO),

- **Foglio 30, particella 3773, sub. 3**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via P.S. Mattarella n. 6, piano T, Rendita Catastale € 0, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2022 Pratica n. RO0016769 in atti dal 14/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16769.1/2022).

Intestazione:

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

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Occhiobello (RO),

- **Foglio 28, particella 56**, qualità frutteto, classe U, superficie 11.175 mq, reddito dominicale € 208,98, reddito agrario € 115,43; derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/12/1995 in atti dal 12/02/1997 COME DA MODELLO 26 (n. 1755.1/1990);

- **Foglio 28, particella 126**, qualità frutteto, classe U, superficie 22.306 mq, reddito

- dominicale € 417,14, reddito agrario € 230,40, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/12/1995 in atti dal 12/02/1997 COME DA MODELLO 26 (n. 1755.2/1990);
- **Foglio 28, particella 128**, qualità seminativo, classe 3, superficie 3.401 mq, reddito dominicale € 21,85, reddito agrario € 15,81, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/1978 in atti dal 07/08/1996 (n. 2112.1/1978);
  - **Foglio 28, particella 134**, qualità frutteto, classe U, superficie 884 mq, reddito dominicale € 16,53, reddito agrario € 9,13, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/12/1995 in atti dal 12/02/1997 COME DA MODELLO 26 (n. 1755.4/1990);
  - **Foglio 28, particella 152**, qualità frutteto, classe U, superficie 6.719 mq, reddito dominicale € 125,65, reddito agrario € 69,40, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/12/1995 in atti dal 12/02/1997 COME DA MODELLO 26 (n. 1755.6/1990);
  - **Foglio 30, particella 974**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.326 mq, reddito dominicale € 10,83, reddito agrario € 7,19, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 20/11/2012 Pratica n. RO0002445 in atti dal 11/01/2013 MOD.26 V.C. PROT. N.153427/2012 (n. 153427.1/2012);
  - **Foglio 30, particella 976**, area rurale, superficie 30 mq, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/11/2009 Pratica n. RO0144415 in atti dal 06/11/2009 (n. 3141.1/2009);
  - **Foglio 30, particella 988**, qualità frutteto, classe U, superficie 17.239 mq, reddito dominicale € 322,38, reddito agrario € 178,06, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/12/1995 in atti dal 12/02/1997 COME DA MODELLO 26 (n. 1755.8/1990);
  - **Foglio 30, particella 990**, qualità frutteto, classe U, superficie 126 mq, reddito dominicale € 2,36, reddito agrario € 1,30, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/1978 in atti dal 07/08/1996 (n. 2112.1/1978);
  - **Foglio 30, particella 1040**, qualità frutteto, classe U, superficie 1.742 mq, reddito dominicale € 32,58, reddito agrario € 17,99, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/1978 in atti dal 07/08/1996 (n. 2112.1/1978);
  - **Foglio 30, particella 1264**, qualità frutteto, classe U, superficie 48 mq, reddito dominicale € 0,90, reddito agrario € 0,50, derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/12/1995 in atti dal 12/02/1997 COME DA MODELLO 26 (n. 1755.11/1990);
  - **Foglio 30, particella 3850 (ex 987)**, qualità frutteto, classe U, superficie 12.729 mq, reddito dominicale € 238,04, reddito agrario € 131,48, derivante da FRAZIONAMENTO del 03/02/2017 Pratica n. RO0006762 in atti dal 03/02/2017 presentato il 03/02/2017 (n. 6762.1/2017);
  - **Foglio 30, particella 1897**, qualità area rurale, classe -, superficie 75 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/11/2009, pratica n. RO0144418 (n. 3143.1/2009);
  - **Foglio 30, particella 1898**, qualità area rurale, classe -, superficie 154 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/11/2009, pratica n. RO0144420 (n. 3144.1/2009);
  - **Foglio 30, particella 1899**, qualità area rurale, classe -, superficie 182 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/11/2009, pratica n. RO0144422 (n. 3145.1/2009);
  - **Foglio 30, particella 1900**, qualità area rurale, classe -, superficie 750 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/11/2009, pratica n. RO0144425 (n. 3147.1/2009);
  - **Foglio 30, particella 1901**, qualità area rurale, classe -, superficie 20 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/11/2009, pratica n. RO0144427 (n. 3148.1/2009);
  - **Foglio 30, particella 1903**, qualità area rurale, classe -, superficie 10 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/11/2009, pratica n. RO0144430 (n. 3150.1/2009);
  - **Foglio 30, particella 1905**, qualità seminativo, classe 2, superficie 579 mq, reddito dominicale € 4,73, reddito agrario € 3,14, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12.01.1978 in atti dal 07.08.1996 (n. 2112.1/1978).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**non espressamente pignorato**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Occhiobello (RO),

- **Foglio 30, particella 3773** (ex m.n. 250), qualità Ente Urbano, superficie 1989 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 12/12/2012 Pratica n. RO0161918 in atti dal 12/12/2012 presentato il 12/12/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 161918.1/2012).

Il tutto per una superficie catastale totale (enti urbani compresi) di mq 8.14.84 (Ha 8,1484).

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

- Fg. 28 e Fg. 30: Scolo Santa Maria; Fg. 30: Pubblica via P.S. Mattarella (1902, 1900, 1899, 1898, 1897, 1896), 1041, 3244, 3670, 3848, 3849, 3513; Fg. 28: 54, 53, 938, 1439, 936, 935, 933, 1771, 1758, 1761, 1763, 1767, 1772, 1779), 1780, 1471, 1636, 1805;
- La porzione di pubblica via (particelle 1897, 1898, 1899, 1900, 1901) confina con le particelle 3773, 974, 1902, acque pubbliche e mappale 1896;
- Il mappale 1903 confina con i mappali: 1902, 1904, 531, 976, canale;
- Il mappale 1905 confina con i mappali: 990, pubblica via, 1904, canale.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Nell'indicazione del sedime del fabbricato di maggior dimensioni insistente sulla particella 3773 si riscontra la mancata evidenza di una piccola superfetazione.

Dal confronto dello stato dei luoghi (fabbricato di cui ai sub. 1 e 2 del m.n. 3773) con la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Assenza in planimetria di una piccola superfetazione edificata a ridosso del prospetto ovest del fabbricato sub. 1.

Per le difformità riscontrate, vista la scarsa rilevanza censuaria della superfetazione (3,2 mq) e le precarie condizioni strutturali dell'intero fabbricato con crollo delle strutture di copertura, non si è provveduto all'aggiornamento che sarà demandato all'Aggiudicatario a seguito della necessaria pratica di ristrutturazione.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la NON 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 condotto a seminativo, con soprastanti fabbricati rurali in pessimo stato, della superficie catastale totale di Ha 8.14.84 di cui Ha 0,1629 (mappali 134, 976, 990, 1903 e 1905) separati dal corpo principale da un canale consorile.**

Caratteristiche zona: residenziale di Santa Maria Maddalena, frazione di Occhiobello (Ro).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, artigianali, produttive.

Importanti centri limitrofi: il centro della frazione di Santa Maria Maddalena dista circa 1000 metri, il centro del comune dista circa 4,0 km (in linea d'aria), Rovigo dista circa 31 km, la città di Ferrara ne dista circa 10.

Attrazioni paesaggistiche: il corso del fiume Po (zona di interesse paesaggistico e parte della Rete Natura 2000) è distante circa 1000 metri dal fabbricato.

Attrazioni storiche: sono costituite e rinvenibili nei centri di Ferrara e di Rovigo.

Principali collegamenti pubblici: fermata delle autocorriere del servizio extraurbano a 0,5 chilometri e il casello autostradale di Occhiobello dista circa 3 chilometri; ad 1 chilometro si trova inoltre la Strada Statale 16 che collega Rovigo a Ferrara.

Servizi offerti dalla zona: nel centro della frazione, che dista circa 1000 metri, sono presenti i seguenti servizi: attività commerciali, ufficio postale, supermercati, luoghi di aggregazione, luoghi di culto, scuola materna, elementare e media.

### 3. STATO DI POSSESSO:

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

Dal relativo esame risulta che il compendio immobiliare è occupato da [REDACTED] in forza di contratto di affitto agrario in data 04/12/2020, registrato a Ferrara nel 2020 al n. 11796/3T, scadenza 10/11/2029, canone annuo € 2.000; detto contratto è stato sottoscritto da solo due dei tre comproprietari "danti causa" dato che il terzo era deceduto qualche mese prima; con la precisazione fatta il contratto di affitto è ritenuto opponibile alla procedura e quindi il bene è occupato. Si evidenzia una discrepanza fra le superfici indicate in contratto: nelle premesse si fa riferimento ad Ha 7,6715 (al netto dell'Ente Urbano) e all'art. 2 si cita la superficie catastale di Ha 6,3929.

Si evidenzia infine che:

- la sottoscrizione del citato contratto non è avvenuta alla presenza delle associazioni di categoria come invece previsto dall'art. 45 della L. 203/1982 sui contratti in deroga;
- a giudizio dello scrivente la durata contrattuale non può definirsi "ultranovenale" sia perché in contratto è definita pari "a nove annate agrarie" sia per le date di inizio e termine che racchiudono un arco temporale di poco inferiore alle suddette nove annate; tanto in relazione agli obblighi di trascrizione dei contratti ultranovenali (art. 2643 c.c.) ed alla relativa opponibilità a terzi (art. 1599 c.c.);
- il relativo canone (pari a circa 250 €/Ha) è ritenuto non congruo essendo pari a circa un terzo dei canoni medi di mercato.

### 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 18/03/2024 (Allegato n. 02 e 15), 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:*

Nell'atto di provenienza del 18.12.1985 gli allora acquirenti dichiaravano di essere in regime di [REDACTED]

*Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano dalla relazione notarile in atti.

*Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti ad eccezione della seguente evidenza.

Nell'atto di provenienza del 18/12/1985, rep. n. 50.359 del Dr. Milazzo, gli allora venditori dichiaravano che "... è in corso da parte del Consorzio di Bonifica Padana Polesana di Rovigo, per conto del Demanio dello Stato, l'esproprio di alcune strisce di terra che saranno distinte in catasto in forza del Tipo di frazionamento n. 12/1976, approvato dall'U.T.E. di Rovigo il 2 marzo 1976, al foglio 30 coi Mapp.Nri 1040/b (ora 1896) – 250/b (ora 1897) – 972/b (ora 1898) – 974/b (ora 1900) – 973/b (ora 1899) – 974/c (ora 1901) – 976/b (ora 1903) – 990/b (ora 1905) di complessivi mq.1810."; i suddetti mappali possono essere oggetto di esproprio da parte del Consorzio di Bonifica Adige Po come precisato in premessa.

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

*Iscrizioni:*

**1** - Ipoteca volontaria a favore di **RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop.** contro [REDACTED] derivante da contratto di mutuo, Rep. n. 41305 del Dr. Alberto Magnani in data 29/12/2009, iscritta a Rovigo in data 08/01/2010 ai nn. R.G. 199, R.P. 52.

Ipoteca: € 1.200.000,00; Capitale: € 600.000,00.

L'ipoteca colpisce tra gli altri la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Occhiobello distinti al Catasto Terreni, foglio 28, particelle 56, 126, 128, 134, 152, e Fg. 30, particelle 3773 (già 250), 974, 976, 3850 (già 987), 988, 990, 1040, 1264.

**2** - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Atto giudiziario del 23/03/2021 num. Rep. 378/2021 – Tribunale di Ferrara) a favore di **Intesa Sanpaolo S.P.A.** sede Torino (C.F. 00799960158) contro [REDACTED] iscritta a Rovigo in data 30/03/2021 ai nn. R.G. 2502, R.P. 301.

Ipoteca: € 400.000,00; Capitale: € 400.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 5/6 di piena proprietà dei seguenti immobili (fra gli altri): Comune di Occhiobello, Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 3773, sub. 1, 2; Catasto Terreni, foglio 28, particelle 56, 126, 128, 134, 152, Fg. 30, particelle 974, 976, 988, 990, 1040, 1264, 3850, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1903, 1905.

*Pignoramenti:*

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

Il pignoramento colpisce tra gli altri la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Occhiobello, Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 3773, sub. 1, 2; Catasto Terreni, foglio 28, particelle 56, 126, 128, 134, 152, Fg. 30, particelle 974, 976, 988, 990, 1040, 1264, 3773, 3850.

**2** - Pignoramento a favore di **Organa SPV S.R.L.** (C.F. 05277610266) contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1912 in data 19/09/2022, trascritto a Rovigo in data 27/09/2022 ai nn. R.G. 7954, R.P. 5792.

Il pignoramento colpisce rispettivamente le quote di 4/6, 1/6 e 1/6 rispettivamente di ciascuno dei tre Esecutati, relativamente agli immobili (fra gli altri) posti in Comune di Occhiobello, Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 3773, sub. 1, 2; Catasto Terreni, foglio 28, particelle 56, 126, 128, 134, 152, Fg. 30, particelle 974, 976, 988, 990, 1040, 1264, 3850, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1903, 1905.

*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 18/03/2024 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 11/11/2022): a carico degli Esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02 e 15).



**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 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. I terreni censiti al Fg. 28, m.n. 134 e al Fg. 30, m.n. 976, 990, 1901, 1903, 1905, sono separati dal corpo principale e sembra costituiscano la opposta sponda (o ciglio) del canale di bonifica o altro lato della strada.
Avvertenze ulteriori:	sulle aree scoperte, come anche all'interno del fabbricato, sono presenti materiali di varia natura che, se non rimossi dalla custodia della procedura prima dell'aggiudicazione, sarà cura dell'Aggiudicatario provvedervi a propria cura e spese secondo le norme vigenti. Il m.n. 1264, di proprietà degli Esecutati, risulta recintato e ricompreso in proprietà terze: sarà cura dell'Aggiudicatario accertarne i relativi diritti. Alcuni mappali possono essere oggetto di esproprio come già specificato in premessa.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per ½,  
- [REDACTED] proprietà per ½,

**dal 18/12/1985 al 20/10/2008;** in forza di compravendita a Rogito del N. Giuseppe Milazzo Rep. 50359/11994 in data 18/12/1985 trascritta a Rovigo in data 15/01/1986 RG/RP 387/292 con la quale gli allora venditori [REDACTED] (per i rispettivi diritti) vendevano la proprietà del fondo rustico con soprastanti fabbricati rurali censito al C.T. del Comune di Occhiobello, fg. 28, mappali (fra gli altri): 56, 126, 128, 134, 152, Fg. 30 mappali



250 (oggi 3773), 972 (oggi 3773), 973 (oggi 3773), 974, 976, 987 (oggi 3850), 988, 990, 1040, 1264, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1903, 1905.

**Titolare/Proprietario:**

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

**dal 20/10/2008 ad OGGI** in forza di successione in morte di [REDACTED] registrata a Badia Polesine, in data 24/06/2009, Vol. 167/9, trascritta a Rovigo in data 03/08/2009 ai nn. R.G. 7552 e R.P. 4429; si dà atto della successiva accettazione espressa di eredità trascritta a Rovigo in data 25/05/2009 ai nn RG/RP 4870/2891 per atto notarile pubblico del 11/05/2009 N. Alberto Magnani Rep. 40503/22546. Si evidenzia che nell'accettazione di eredità di [REDACTED] alla Sezione D, si legge: "Preso atto delle disposizioni contenute nel testamento pubblicato con l'atto che si deposita, [REDACTED], hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità de [REDACTED]", e nella Sezione B si rinviene solo una particella (Occhiobello, C.T. Fg. 28, m.n. 504).

**PRATICHE EDILIZIE:**

Il Comune di Occhiobello, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti edilizi-urbanistici aventi ad oggetto le unità immobiliari oggi in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche:

**Identificativo: 11/1985**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria.

Per lavori: costruzione di due manufatti ad uso ricovero attrezzi agricoli e deposito prodotti.

Domanda di licenza presentata in data 04/11/1985 prot. N. 11, concessione n. 11 rilasciata in data 01/12/1989 prot. N. 12760/85. Non risulta presente il certificato di abitabilità.

**7.1 Conformità edilizia:**

Premettendo che non si è in grado di riferire circa la costruzione iniziale del fabbricato principale perché non si è ricevuta copia di alcuna pratica urbanistica relativa alla sua costruzione, dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla pratica di condono, atteso che le condizioni generali del fabbricato abitativo sono pessime e non hanno consentito di accedere in sicurezza all'interno dell'immobile, si riferisce quanto segue:

- le dimensioni esterne differiscono di pochi centimetri rispetto a quanto indicato nel condono edilizio del 1985 riferito a due magazzini edificati in ampliamento al citato involucro iniziale,
- i prospetti indicano i fori regolarmente accatastati,
- non si riscontrano difformità evidenti,
- mancano le certificazioni di abitabilità/agibilità.

Al fine di regolarizzare la suddetta agibilità, l'Aggiudicatario dovrà presentare una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la ristrutturazione dell'immobile, alla conclusione della quale dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità previo adeguamento degli impianti. Tutte le spese per le opere di ristrutturazione, adeguamento impianti, certificazioni, diritti, bolli e spese tecniche resteranno a carico dell'Aggiudicatario.

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Occhiobello è dotato di strumento urbanistico approvato (P.A.T., variante in adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo ex L.R. 14/2017), da ultimo, con D.C.C. n. 45 del 30/11/2020.
In forza della delibera:	Il P.I. è stato approvato, da ultimo, con D.C.C. n.

	35 del 21/07/2021 (Variante n. 4).
Zona omogenea:	<p>Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 24/02/2023 dal Responsabile dell'Area Intercomunale 5 Urbanistica ed Ed. Priv. del Comune di Occhiobello, prof. n. 3444, i mappali 56, 126, 128, 152 del Fg. 28 hanno destinazione "Zona EA – Aaricola periurbana, Elettrodotto alta tensione, Rete ecologica"; il m.n. 134 del Fg. 28 ha destinazione: "Zona E – Aaricola, Elettrodotto alta tensione, Rete ecologica, fascia di rispetto stradale e ferroviaria"; i mappali 974, 988 del Fg. 30 hanno destinazione "Zona EA – Aaricola periurbana, fascia di rispetto stradale e ferroviaria, Rete ecologica"; il mappale 976 del Fg. 30 ha destinazione "strade esistenti e di progetto, Rete ecologica"; il mappale 990 del Fg. 30 ha destinazione "Zona EA – Aaricola, fascia di rispetto stradale e ferroviaria, Rete ecologica"; il mappale 1040 del Fg. 30 ha destinazione "Zona EA – Aaricola periurbana"; il mappale 1264 del Fg. 30 ha destinazione "Verde privato"; il mappale 3773 del Fg. 30 ha destinazione "Zona EA – Aaricola periurbana, Rete ecologica"; il mappale 3850 del Fg. 30 ha destinazione "Zona EA – Aaricola periurbana"; i mappali 1897, 1898, del Fg. 30 hanno destinazione "Parte in Zona EA - Agricola periurbana, parte in Strade esistenti e di progetto e Rete ecologica"; i mappali 1899 e 1900, 1905 del Fg. 30 hanno destinazione "Parte in Zona EA - Agricola periurbana, parte in Strade esistenti e di progetto, Fascia di rispetto stradale e ferroviaria, Rete ecologica"; i mappali 1901 e 1903 del Fg. 30 hanno destinazione "Strade esistenti e di progetto, Rete ecologica".</p> <p>Le destinazioni d'uso sono disciplinate dalle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi riprodotte unitamente al C.D.U. in allegato.</p>

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

**Descrizione: quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo condotto a seminativo con soprastanti fabbricati rurali in pessimo stato di cui al punto A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da terreno agricolo con soprastanti due fabbricati in pessime condizioni di manutenzione.

Il terreno, di circa 8 Ha, è condotto a seminativo, ha forma pressoché rettangolare con

asse maggiore orientato nord sud ed è delimitato a est da un canale di bonifica e ad ovest dall'urbanizzazione della frazione di Santa Maria Maddalena. La tessitura apparente è di medio impasto, con fossilazione apparentemente non sufficiente allo sgrondo ottimale. Nella porzione a sud si trova la "corte" aziendale costituita da u due fabbricati in pessimo stato di conservazione: il principale, un tempo adibito a residenza con annessa porzione rustica, presenta solai di piano sfondati e porzioni di copertura collassate; il fabbricato secondario (magazzino) è strutturalmente in condizioni meno precarie ma lo stesso affittuario non ne fa uso. Sono presenti coperture in amianto sia nella porzione rustica del fabbricato principale che in quello più piccolo. Sull'area di corte circostante, inerbita, sono presenti cumuli di materiale vario che sarà cura dell'Aggiudicatario smaltire a sua cura a e spese in accordo con l'affittuario. Sono visibili tre elettrodotti con relativi sostegni a terra.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle unità rurali in vendita desunti solamente dal perimetro esterno non essendo possibile accedere all'interno del fabbricato viste le precarie condizioni statiche

Destinazione <b>Magazzini agricoli</b>	sup. lorda totale mq	Parametro	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Sedime fabbricato ex abitativo	219,79	Sup. Lorda	1	219,79
Sedime magazzino	40,60	Sup. Lorda	0,5	20,30
	260,39	TOTALE		<b>240,09</b>

#### **Caratteristiche descrittive: UNITA' RURALI**

Caratteristiche strutturali (con la precisazione che negli atti edilizi non risulta una Relazione di Statico):

Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **strutture in legno con manto in onduline con amianto**, condizioni: **pessime**

Solai (di piano): tipologia: solai **in legno**, condizioni: **pessime**

Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni**, condizioni: **insufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente**, materiale: **legno**, protezione: **scuri ad ante**, materiale protezione: **legno**, condizioni: **pessime**, note: -

Infissi interni tipologia: non visionati

Manto di copertura materiale: **coppi ed amianto**, coibentazione: non determinabile, condizioni: **pessime**

Pavimentazione interna materiale: non visionato

Rivestimento ubicazione: non visionato

Impianti:

Elettrico tipologia: **non visionato**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Gas tipologia: **non visionato**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **non visionato**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **non visionato**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Nota sugli impianti: l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti messe a norma.

Costi per adeguamento impianti: **non determinabili.**

#### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### 8.1 Criterio di stima:

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

Non essendo disponibili comparabili di beni simili (appezzamenti di dimensioni contenute con soprastanti fabbricati rurali in precarie condizioni), lo scrivente ricorre a valori di compravendite simili (di solo terreno) che identificano il valore unitario di **5,00 €/mq.**

Il metodo di stima adottato per i fabbricati, in mancanza di comparabili idonei, è il metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" adattato alla comodità di accesso, collocazione urbanistica, grado di vetustà, livello delle finiture, costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto. Detto metodo è adottato per il fabbricato ad uso magazzino (m.n. 3773 sub. 1). Per l'altro fabbricato di minori dimensioni (m.n. 3773 sub. 2, si ritiene di poter equiparare il valore del fabbricato principale, abbattuto del 50%.

#### - Metodo del Costo - di costruzione vetustato

Utilizzando l'applicativo del CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia), il costo di costruzione in zona Occhiobello (Ro) per il magazzino (sub. 1 e sub.2 : *fabbricato industriale a una campata, tetto a due falde, rendimento energetico basso, accessibilità cantiere normale*) è pari a €/mq 746,82; ritenendo che il valore totale sia riferibile per il 70% ad opere murarie (di vita utile 60 anni), per il 20% ad impianti (di vita utile 20 anni) ed il restante 10% a finiture (di vita utile 30 anni), ipotizzando che sia stata fatta una manutenzione straordinaria di impianti e finiture nel 1990, applicando la formula di calcolo del valore residuo dell'UEEC  $((t/n*100+20)^2/140)-2,86$ , si ottiene con questo metodo il valore di **€/mq 257,41.**

Si rimanda all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima di questi cespiti.

### 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. fabbricati rustici / terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica e per costo di costruzione vetustato

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
Terreno a seminativo	79.454,00	5,00	397.270,00
Fabbricati rurali	240,09	257,41	61.801,57
Superfici oggetto di possibile esproprio	1.770,00	(1)	(1)
<i>(1): valore compreso nel terreno a seminativo</i>			
Valore complessivo intero			459.071,57

### 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%)	€ 68.860,74
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	€ 0

	precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	
<b>8.5</b>	<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
	Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("occupato"):	<b>€ 390.210,83</b> <b>Arrotondato a €</b> <b>390.000,00</b>

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 14: Corrispondenza con Comune e Consorzio di Bonifica

Allegato 15: Aggiornamento visure Pubblicità Immobiliare

Oltre a quelli già depositati:

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:

18 marzo 2023

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

Rovigo, data del deposito telematico

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

### ATTESTA

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di Valutazione del **Lotto n. 2 di 3** alle persone e con le modalità sotto indicate:

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

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

Con osservanza.

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