Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ESINO SECURITISATION S.R.L.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **53/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-10-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreni

Esperto alla stima: Dr. Agr. Giuliano Zambon
Codice fiscale: ZMBGLN50L29H620T
Partita IVA: 00241750298
Studio in: Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo
Telefono: 337525753
Fax: 337525753
Email: info@agronomozambon.it
Pec: g.zambon@epap.conafpec.it

Firmato Da: ZAMBON GIULIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 429672b3e1c0185f

Beni in **Villamarzana (RO)**
Località/Frazione **Villamarzana**

Lotto: 001 - Terreni

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: Villamarzana
Note: Terreno Agricolo ubicato nel Comune di Villamarzana (RO)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Villamarzana, foglio 4, particella 265, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 9.420 mq, reddito dominicale: € 103,55, reddito agrario: € 58,38
Confini: a Nord Scolo Consorziale, a Est Mapp. 266, a Sud Mapp. 2 e Mapp. 267 e ad Ovest Mapp. 146
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Villamarzana, foglio 4, particella 2, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 11.400 mq, reddito dominicale: € 96,03, reddito agrario: € 64.76
Confini: a Nord Mapp. 265, a Est Mapp. 267, a Sud Mapp. 110 e Mapp. 13 e a Ovest Mapp. 147 e Mapp. 148
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Villamarzana, foglio 4, particella 267, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 10.130 mq, reddito dominicale: € 111,36, reddito agrario: € 62,78
Confini: a Nord Mapp. 265, a Est Mapp. 268, a Sud Mapp. 111 e Mapp. 110 e a Ovest Mapp. 2

Firmato Da: ZAMBON GIULIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 429672b3e1c0185f

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno ogetto di Esecuzione Immobiliare è costituito da un terreno a destinazione agricola, ubicato nel Comune di Villamarzana e formato da un unico lotto di forma regolare. Al momento del sopralluogo, risultava completamente incolto ed abbandonato. E' costituito da tre particelle per una superficie complessiva di Ha 30.950. La tessitura è sicuramente di medio impasto e quindi la fertilità può definirsi buona. Naturalmente un fattore importante è la disponibilità di acqua irrigua. Sarà opportuno intervenire con le lavorazioni quando il terreno è in condizioni normali. (Tempera) e in definitiva la fertilità puo essere definita buona,mediamente rispettando tutte le tecniche agronomiche che l'imprenditore agricolo, di capacità normali, naturalmente, adatta ai fini della vendita viene considerato un unico lotto e la vendita dipenderà dalle dsponibilità dei confinanti.

Caratteristiche zona: Agricola
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Autobus
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Comune di Arquà Polesine
Attrazioni paesaggistiche: Nessuna
Attrazioni storiche: Nessuna
Principali collegamenti pubblici: Viabilità Comunale

3. STATO DI POSSESSO:

Libero: Il terreno viene gestito, quasi sicuramente, da [redacted]

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:

- Descrizione onere: Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito; A rogito di Notaio Pietro Castellani in data 04/11/2014 ai nn. 76007; Registrato a Rovigo in data 22/10/2014 ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn. 6555/4533; Esiste una servitù di passaggio a piedi e con qualunque altro mezzo (anche agricolo) lungo il confine nord-est in prosecuzione della servitù esistente su capezzagna promisqua per l'accesso e regresso per via Lago.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ESINO SECURITISATION S.R.L. contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 108.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Notaio Pietro Castellani in data 06/10/2016 ai nn. 77882; Registrato a Rovigo in data 20/10/2016 ai nn. 8682/1510' ; Note: L'ipoteca colpise tutti i mappali oggetto di pignoramento.

Firmato Da: ZAMBON GIULIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 429672b3e1c0185f

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ESINO SECURITISATION S.R.L. contro [redacted]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI ROVIGO in data 21/03/2026 ai nn. 568 iscritto/trascritto a Rovigo in data ai nn. 3254/2431; Il pignoramento colpisce tutti i Mappali oggetto di stima.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

- Descrizione onere:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NO
Trattandosi di un Terreno Agricolo non si hanno spese condominiali

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
I beni oggetto di Pignoramento (Foglio 4 Mappali 2, 265, 267) sono pervenuti a [redacted] mediante atto Notaio Castellani Rep. n. 77881 del 06/10/2016, precedentemente i beni erano di proprietà di [redacted] mediante Atto Notaio Pietro Castellani del 22/10/2014 Rep. n. 76007 registrato a Rovigo Reg. Gen. 6535 e Reg. Part. 4518 del 03/11/2014.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna (Trattandosi di un Terreno Agrciolo)

7.1 *Conformità edilizia: Si tratta di terreno senza fabbricati*

7.2 *Conformità urbanistica:*
Trattasi di Terreno Agricolo senza Fabbricati

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: ZAMBON GIULIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 429672b3e1c0185f

Descrizione: di cui al punto **A**

Si tratta di un un Lotto composto da tre appezamenti di terreno (Foglio 4 Mappale 2, 267 e 265) che possiedono complessivamente una superficie pari a Ha 3.09.50
Hanno anche tessitura di medio impasto e al momento del sopraluogo erano incolti.
La conformazione risulta regolare e quindi possono considerarsi facilmente lavorabili e quindi coltivabili.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30.950,00**
il terreno risulta di forma Rettangolare
Tessitura prevalente Medio Impasto
Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	30.950,00	1,00	30.950,00
		30.950,00		**30.950,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore viene determinato in base alle loro caratteristiche agronomiche (tessitura - struttura - dimensione) e quindi alle loro redditività.
Adattando il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del Bf (Beneficio Fondiario), adottando un saggio del 2,5% si ha quanto segue:
Assumendo un Bf pari a €/Ha 600,00 risulta che Bf/r = € 600,00/2,0% = €/Ha 30.000,00
Pertanto €/Ha 30.000,00 x Ha 3.09.50 = € 92.850,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Villamarzana;

Studi Tecnici di professionisti della zona.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del Comune di Villamarzana.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Firmato Da: ZAMBON GIULIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 429672b3e1c0185f

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.850,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno	30.950,00	€ 3,00	€ 92.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.850,00
Valore Finale	**€ 92.850,00**
Valore corpo	€ 92.850,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.850,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A		30.950,00	€ 92.850,00	€ 92.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 13.927,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non risulta divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 78.922,50**

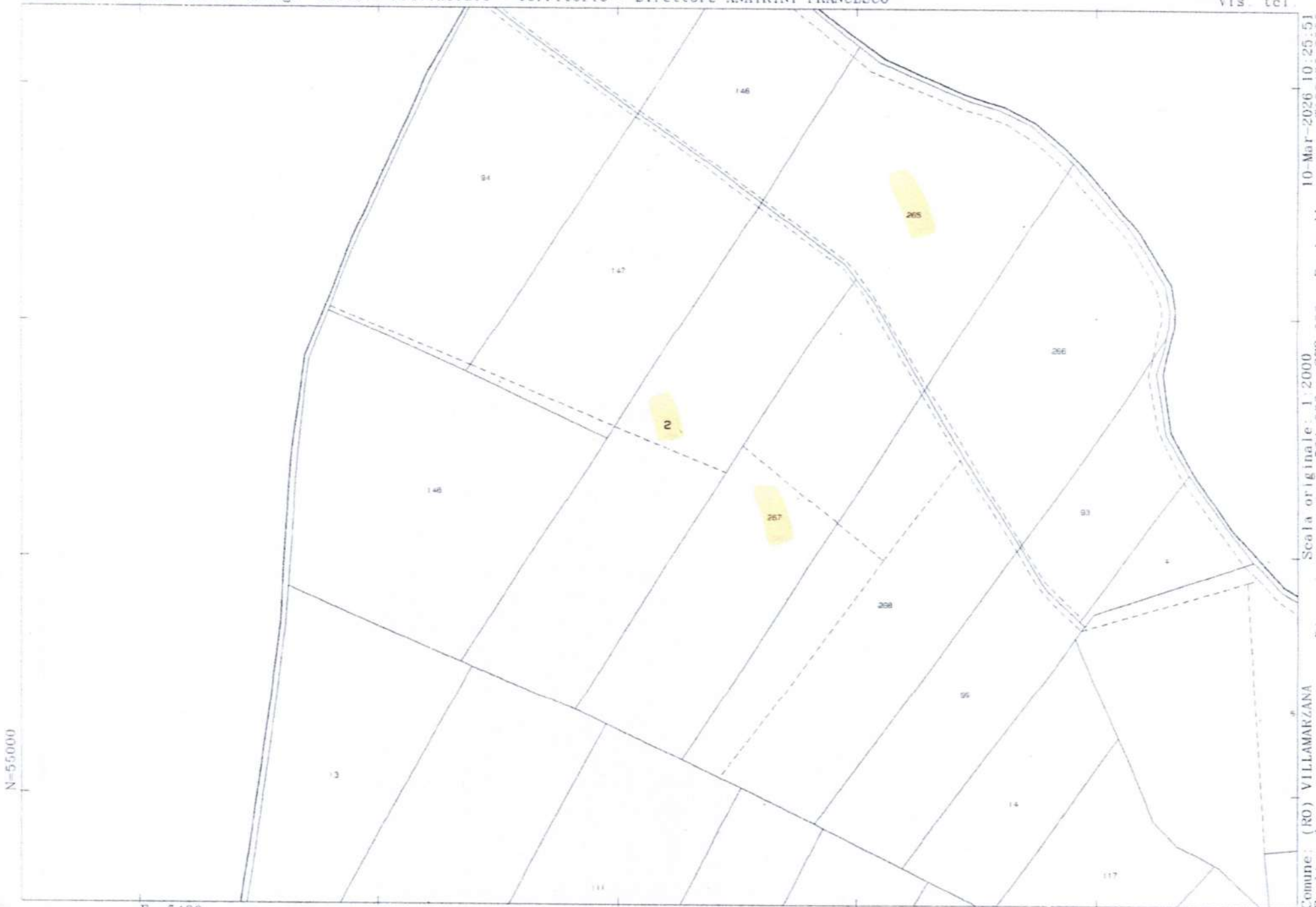
Arrotondato a: € 80.000,00

Data generazione:
31-08-2026

L'Esperto alla stima
Dr. Agr. Giuliano Zambon

Si allega: Estratto di Mappa
Visure Catastali
Atti di Provenienza
Documentazione Fotografica
C.D.U.

Firmato Da: ZAMBON GIULIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 429672b3e1c0185f



Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Firmato Da: ZAMBON GIULIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 429672b3e1c0185f