

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro:   


N° Gen. Rep. **139/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIER FRANCESCO BAZZEGA**

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Nicoletta Mazzagardi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBNRC81P29H620Z  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 9 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 091702  
**Fax:** 0425 091701  
**Email:** Zambon.Enrico@libero.it



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : AC-CEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 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 potr 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 potr 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, dell' 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 informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoli 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 nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della 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 esse 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 custode, 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 rascrizioni; -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 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 provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle 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 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 a 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: 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 ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè 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 srl compact disc 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 del suddetto compact disc, 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 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 45 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 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 **Gaiba (RO)**  
Via Tommaselle n. 20

## Lotto unico

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

Si segnala che nell'atto di pignoramento del 11/04/2018 Rep. 1130 e nella relativa nota di trascrizione del 08/05/2018 RG 3693 RP 2654, l'intero compendio immobiliare viene elencato con le identificazioni relative al solo catasto terreni, **non vengono riportati i fabbricati (abitazione e fabbricati rurali) insistenti sul map-pale 124 ed identificati al NCEU al mapp. 124 sub 1 e 2, ma solamente l'area di corte ed il sedime (ente urbano) di cui al NCT mapp. 124 del foglio 6 del Censuario di Gaiba.**

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

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

L'intero compendio immobiliare oggetto di stima, ad eccezione del mapp. 210, catastalmente figurava essere intestato per la piena proprietà a [REDACTED]

Tuttavia, considerando che [REDACTED] si unirono in matrimonio in data [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni e che i beni oggetto di stima sono stati tutti acquistati nel 1977, quindi successivamente alla legge 151 del 19/05/1975, si evince che la corretta ditta catastale corrisponde a quella di seguito riportata, dove entrambi i soggetti [REDACTED] risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

A tal proposito, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento della banca dati catastale tramite la presentazione di un'apposita nota di voltura presso l'Agenzia del Territorio di Rovigo.

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

#### Area di corte e sedimi dei fabbricati di cui ai corpi A e B:

##### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 124, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.71.51

Confini: Nord: scolo consortile (tombinato), mapp. 125 Est: mapp. 134, 131, 505 Sud: mapp. 566, 567, 568 Ovest: mapp. 446, 210, 535, 486, 494, 495

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Bene Comune non censibile - area di corte comune ai sub 1 e 2 **foglio 6, particella 124, subalterno 4**, indirizzo Via Tommaselle 20, piano T, comune Gaiba

Confini: Nord: scolo consortile (tombinato), mapp. 125 Est: mapp. 134, 131, 505 Sud: mapp. 566, 567, 568 Ovest: mapp. 446, 210, 535, 486, 494, 495

**Corpo A:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gaiba (RO) CAP: 45030, Via Tommaselle 20**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] - proprietà per 1/2,  
**foglio 6, particella 124, subalterno 1**, indirizzo Via Tommaselle 20, piano T-1, comune Gaiba, categoria A3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 217,00 mq, rendita € 542,28  
Confini: Nord: scolo consortile (tombinato) Est, Sud: area di corte (mapp. 124) Ovest: mapp 495

**Corpo B:**

**Fabbricati rurali siti in Gaiba (RO) CAP: 45030, Via Tommaselle 20**

Trattasi di fabbricati rurali consistenti in un magazzino/ricoveri attrezzi agricoli e serre [REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] - proprietà per 1/2,  
**foglio 6, particella 124, subalterno 2**, indirizzo Via Tommaselle 20, comune Gaiba, categoria D10, rendita € 4.114,00

**Corpo C:**

**Terreno agricolo sito in Gaiba (RO) CAP: 45030, Via Tommaselle 20**

Trattasi di Terreno agricolo in parte coltivato ad orticole ed in parte adibito ad allevamento it-tico

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] - proprietà per 1/2 ,  
**sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 210**, qualità AA-Seminativo AB-Frutteto, classe 1, superficie catastale 00.62.00 - 00.78.00, reddito dominicale: € 67,84 - 153,48, reddito agrario: € 36,82 - 82,58  
Confini: Nord: scolo consortile, Est: mapp. 485-535, Sud: mapp. 446, Ovest: mapp. 209, 431

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] - proprietà per 1/2 ,  
**sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 126**, qualità Area rurale, superficie catastale 00.00.92  
Confini: Nord: mapp. 565, Est: mapp. 135-136, Sud: mapp. 214, Ovest: mapp. 565

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] - proprietà per 1/2 ,  
**sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 565**, qualità Seminativo, classe 1, superficie cata-  
stale 00.54.44, reddito dominicale: € 59,56, reddito agrario: € 32,33  
Confini: Nord: mapp. 566-567, Est: mapp. 135-126, Sud: mapp. 176-179, Ovest: mapp. 568

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] - proprietà per 1/2 ,  
**sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 566**, qualità Area rurale, superficie catastale  
00.25.00  
Confini: Nord: mapp. 124, Est: mapp. 567, Sud: mapp. 265, Ovest: mapp. 568-124

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] - proprietà per 1/2 ,  
**sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 567**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale  
00.18.50, reddito dominicale: € 21,19, reddito agrario: € 12,42  
Confini: Nord: mapp. 124, Est: mapp. 504-135, Sud: mapp. 565, Ovest: mapp. 566

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] - proprietà per 1/2 ,  
**sezione censuaria Gaiba, foglio 6, particella 568**, qualità Seminativo, classe 1, superficie cata-  
stale 00.96.58, reddito dominicale: € 105,67, reddito agrario: € 57,36  
Confini: Nord: mapp. 124, Est: mapp. 565-566, Sud: mapp. 161-160-166-167, Ovest: mapp. 446

Conformità catastale Corpo A:

Relativamente al fabbricato abitativo, da un raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si riscontrano lievi difformità interne, consistenti nella chiusura di una porta al piano terra ed in differenti altezze interne.

Si ritiene che le irregolarità possano essere sanate mediante la predisposizione di una pratica di aggiornamento catastale con procedura DOCFA.

Oneri e spese per aggiornamento catastale (fatte salve più precise quantificazioni anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 1.000,00

Conformità catastale Corpo B:

La mappa catastale e le planimetrie riportano alcuni manufatti abusivi, non autorizzati, per i quali si ritiene necessaria la rimessa in pristino.

Tali manufatti, una volta demoliti, dovranno essere rimossi dalla mappa catastale e dalla planimetria, mediante la predisposizione di atti di aggiornamento con procedura PREGEO e DOCFA.

Spese ed oneri per l'aggiornamento catastale post-demolizione manufatti abusivi (fatte salve più precise quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti): € 1.000,00



Conformità catastale Corpo C:

Le destinazioni colturali accertate sui terreni non sono conformi a quelle indicate in visura. Si renderà necessario procedere alla denuncia di variazione delle colture in essere mediante la presentazione di un' idonea istanza presso l' Agenzia del Territorio di Rovigo. Spese ed oneri per aggiornamento colture (salvo più precise quantificazioni anche da parte dei pubblici uffici competenti): € 500,00

Pertanto, sebbene i cespiti siano correttamente individuati ai fini del trasferimento, non si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I beni oggetto di stima sono ubicati a Gaiba, in Via Tommaselle 20, in un' area a carattere prettamente agricolo posta alle porte del paese.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio (sufficiente), farmacie (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Corpo A:**

Al momento del sopralluogo il **fabbricato abitativo di cui al corpo A** della presente relazione era occupato [REDACTED]

**Corpi B e C:**

I terreni ed i fabbricati rurali oggetto di stima attualmente vengono condotti [REDACTED] in forza di due contratti di affitto agrario:

**1) Contratto del 31/08/2017 Registrato a Rovigo al n. 2922 serie 3T**, avente ad oggetto i beni di cui al Foglio 6 di Gaiba, NCEU mappale 124 sub 2 (fabbricati rurali di cui al corpo B) NCT mappali 126, 565, 566, 567, 568 (terreni agricoli di cui al corpo C).

La durata del contratto è stata fissata in 15 annate agrarie, con scadenza il 10/11/2032 ed il canone annuo pattuito è pari a 400,00 Euro/anno da pagarsi in un' unica soluzione posticipata entro la data del 10 Novembre di ogni annata agraria.

**2) Contratto del 31/08/2017 Registrato a Rovigo al n. 2923 serie 3T**, avente ad oggetto il solo terreno di cui al foglio 6 di Gaiba, mappale 210.

La durata del contratto è stata fissata in 15 annate agrarie, con scadenza il 10/11/2032 ed il canone annuo pattuito è pari a 300,00 Euro/anno da pagarsi in un' unica soluzione posticipata entro la data del 10 Novembre di ogni annata agraria.

**Entrambi i contratti sono stati stipulati in data ANTERIORE al pignoramento.**

Inoltre si evidenzia quanto segue:

- I contratti di locazione, sebbene di durata ultra-novennale, non sono stati oggetto di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo
- Le attuali tendenze di mercato vedono per i terreni agricoli l'adozione di canoni di locazione annui dell'ordine di 400,00 - 500,00 Euro/Ha e pertanto ne deriva che il canone pattuito nei contratti in oggetto potrebbe ritenersi vile.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Le opere realizzate sui terreni oggetto di stima, riguardanti il magazzino/ricovero attrezzi agricoli, le serre e le vasche in terra per l'orticoltura, sono state autorizzate, previa la costituzione dei seguenti atti di vincolo in favore del Comune di Gaiba:

- atto di vincolo di destinazione d'uso del Notaio Barbieri del 26/03/1986 Rep. 6550, trascritto a Rovigo il 23/04/1986 ai nn. RG 2867 RP 2112

Avente ad oggetto i mappali all'epoca identificati ai nn. 125, 126, 249, 316, 123, 124 (oggi nn. 124, 125, 126, 565, 566, 567, 568) del foglio 6 del Comune di Gaiba.

- atto di vincolo di destinazione d'uso del Notaio Barbieri del 28/09/1990 Rep. 18079, trascritto a Rovigo il 24/10/1990 ai nn. RG 7821 RP 5592

Avente ad oggetto i mappali all'epoca identificati ai nn. 123, 124, 125, 249, 316 (oggi nn. 124, 125, 126, 565, 566, 567, 568) del foglio 6 del Comune di Gaiba.

- atto di vincolo di inedificabilità del Notaio Barbieri del 25/07/1991 Rep. 20289, trascritto a Rovigo il 23/08/1991 ai nn. RG 6837 RP 5203

Avente ad oggetto i mappali all'epoca identificati ai nn. 123, 124, 125, 126, 249, 316, 210, 490, 489 (oggi nn. 124, 125, 126, 565, 566, 567, 568) del foglio 6 del Comune di Gaiba.

- atto di vincolo di destinazione del Notaio Barbieri del 18/02/2005 Rep. 41355, trascritto a Rovigo il 19/03/2005 ai nn. RG 2793 RP 1615

Avente ad oggetto i mappali 565, 566, 567 del foglio 6 del Comune di Gaiba.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Servitù di elettrodotto

A favore di: Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - Enel;

Contro: [REDACTED]

A rogito del Notaio Coppola in data 27/02/1987 ai nn. Rep.n. 6038;

Trascritto a Rovigo in data 04/04/1987 ai nn. RG 2561/RP 1929;

Servitù di elettrodotto a carico dei mappali all'epoca identificati ai nn. 249 e 126 (oggi nn. 126, 565, 566, 567, 568) del foglio 6 del comune di Gaiba.

- Servitù di elettrodotto

A favore di: Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - Enel

Contro: [REDACTED]

A rogito di Notaio Coppola in data 04/10/1991 ai nn. Rep.n. 26563;

Trascritto a Rovigo in data 30/10/1991 ai nn. RG 8522/RP 6398;

Servitù di elettrodotto a carico dei mappali all'epoca identificati ai nn. 126, 249, 316, 125 (oggi nn. 124, 125, 126, 565, 566, 567, 568) del Foglio 6 del Comune di Gaiba.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa San Paolo Spa  
contro [REDACTED] in qualità di debitore  
non datore di ipoteca;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo capitale: € 350.000,00; Importo totale: € 525.000,00;

A rogito di Notaio Ferrara di Sermide in data 18/01/2008 ai nn. Rep.n. 10454;

Iscritto a Rovigo in data 12/02/2008 ai nn. RG 1514/RP 314 ;

Note: L'ipoteca colpisce l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, all'epoca catastalmente identificato al Fg. 6 di Gaiba, mapp. 210, 126, 249, 316, 565, 566, 567, 568, 124 (oggi identificati al NCT ai mapp. nn. 124, 126, 210, 565, 566, 567, 568 ed al NCEU al mapp. 124 sub. 1 e 2)

Relativamente al mappale 124, si precisa che lo stesso all'epoca era censito esclusivamente al Catasto Terreni in quanto i fabbricati su di esso insistenti figuravano essere "Fabbricati Rurali" per i quali all'epoca non sussisteva l'obbligo del censimento al catasto urbano, mentre attualmente gli stessi vengono identificati al Sub 1 ed al Sub 2 del NCEU ed il mappale 124 al NCT si presenta come "Ente Urbano".

Si precisa altresì che tale iscrizione era in rettifica della precedente ipoteca volontaria iscritta il 04/02/2008 al numero RP 232 (che per completezza viene indicata al punto successivo) la quale riportava una errata indicazione del nome della banca ("Banca Intesa spa")

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intesa spa  
contro [REDACTED] in qualità di debitore  
non datore di ipoteca;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo capitale: € 350.000,00; Importo totale: € 525.000,00;

A rogito di Notaio Ferrara di Sermide in data 18/01/2008 ai nn. Rep.n. 10454;

Iscritto a Rovigo in data 04/02/2008 ai nn. RG 1103/RP 232;

Note: Tale iscrizione è stata oggetto di rettifica mediante la nota iscritta il 12/02/2008 al numero RP 314, in quanto vi era un'errata indicazione del nome della banca

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa  
contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;

A rogito di ufficiale giudiziario in data 11/04/2018 ai nn. Rep.n. 1130

trascritto a Rovigo in data 08/05/2018 ai nn. RG 3693/RP 2654;

Si segnala che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione viene riportata la sola identificazione al catasto terreni dell'ente urbano di cui al Fg. 6 P.IIIa 124 del Censuario di Gaiba, non vengono indicate le identificazioni al NCEU dei fabbricati che su di esso insistono, di cui ai sub 1 e 2 del medesimo foglio e mappale.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non conosciute

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Il fabbricato abitativo non presenta i requisiti di accessibilità per soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non esistenti

**Avvertenze ulteriori :**

A seguito di istanza di accesso agli atti effettuata presso la sede regionale di AVEPA volta per prendere visione del fascicolo aziendale dell'Azienda Agricola [REDACTED] si precisa che:

- non sussistono domande di contributo in essere
- non sussistono posizioni debitorie nei confronti di AVEPA
- l'Az. Agricola [REDACTED] ha presentato una domanda di pagamento DU 2018 n. 4015334 (titoli PAC) attualmente in istruttoria per un importo presunto di € 3.416,84.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Al ventennio l'intero compendio immobiliare oggetto di stima risulta appartenere, per la piena proprietà relativa alla quota di 1/2 ciascuno, [REDACTED]

[REDACTED]

In forza dei seguenti atti di compravendita:

1) Atto di compravendita a rogito di Notaio S. Viscardini di Rovigo, in data 27/05/1977, ai nn. Rep. 5184; trascritto a Rovigo, in data 21/06/1977, ai nn. R.G. 3461/R.P. 2708.

Con tale atto [REDACTED] tra loro coniugati ed in regime di comunione legale dei beni, acquistavano da [REDACTED] beni oggetto di stima, al tempo identificati al foglio 6 di Gaiba, mappali 126, 125, 316, 249, 123, 124.

Poichè detti beni erroneamente risultavano catastalmente intestati a [REDACTED] per l'intera piena proprietà, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la ditta mediante la presentazione di una nota di voltura presso l'Agenzia del Territorio di Rovigo, intestando gli immobili per la piena proprietà di 1/2 ciascuno ad entrambi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

2) Atto di compravendita a rogito di Notaio S. Viscardini di Rovigo, in data 16/12/1977, ai nn. Rep. 7746; trascritto a Rovigo, in data 12/01/1978, ai nn. R.G. 266/R.P. 226.

Con tale atto [REDACTED] tra loro coniugati ed in regime di comunione legale dei beni, acquistavano da [REDACTED] il bene oggetto di stima di cui al mappale 210 del foglio 6.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia 6/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di 4 serre per la produzione di [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/10/1990 al n. di prot. 998

Numero pratica: Concessione edilizia 1/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di 5 serre per la produzione di [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/05/1986 al n. di prot. 3156

Abitabilità/agibilità in data 22/04/1987 al n. di prot. 1

Numero pratica: Condono Legge 47/1985 n. 0166004308

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Opere realizzate in assenza di licenza o concessione su fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 90

La concessione a sanatoria e l'agibilità non sono mai state rilasciate.

Tale pratica di condono, volta a sanare parte degli ampliamenti eseguiti a ridosso del fabbricato adibito a magazzino/ricovero attrezzi, risulta priva della documentazione necessaria ai fini del rilascio della concessione edilizia a sanatoria.

Tuttavia, su formale richiesta dello scrivente all'UT di Gaiba, il Responsabile dell'Ufficio ha precisato che la domanda di condono risulta in ogni caso definitiva, essendo maturato il "silenzio-assenso" ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 c. 12 della legge 47/1985.

Numero pratica: Licenza Edilizia del 1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/01/1972

NOTE: Con tale pratica veniva autorizzata la porzione principale del fabbricato adibito a magazzino/ricovero attrezzi agricoli.

Numero pratica: DIA 6/5/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Costruzione di vasche per acquacoltura

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/05/2010 al n. di prot. 2265

Numero pratica: 1/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di vasche per acquacoltura

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/2005 al n. di prot. 167

Rilascio in data 26/02/2005 al n. di prot. 1

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Corpo A:

Relativamente all'abitazione di cui al corpo A, si precisa che la sua edificazione è avvenuta in data anteriore al 1° Settembre 1967

#### Corpo B:

Relativamente al magazzino/ricovero attrezzi ed alle serre per [REDACTED] sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Si rileva un tunnel per [REDACTED] realizzato senza autorizzazione edilizia, ubicato a distanza non regolamentare dal confine con la proprietà di cui al mapp.125.
- A ridosso del locale adibito a magazzino/ricovero attrezzi sono stati realizzati alcuni ampliamenti privi di autorizzazione, caratterizzati da precarie condizioni statiche e con presenza di eternit.
- A sud del mapp. 124, si rileva la presenza di un capanno abusivo, adibito a ricovero attrezzi, in precarie condizioni statiche e con presenza di eternit.
- Su parte del mapp. 124 e parte del mapp. 125 (non oggetto di pignoramento) si rileva una tettoia realizzata abusivamente, in precarie condizioni statiche.

Si ritiene che ai fini della regolarizzazione di quanto sopra elencato, considerando il mancato rispetto delle distanze dai confini, le precarie condizioni nelle quali versano le opere irregolari e la presenza di eternit sul coperto, sia necessaria la rimessa in pristino, consistente nella demolizione di tutto quanto realizzato abusivamente e nella bonifica delle lastre di eternit attualmente impiegate su parte della copertura di tali manufatti.

Costi stimati per la rimessa in pristino e bonifica dell'eternit: € 20.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	I beni oggetto di stima ricadono in zona E - agricola. Nello specifico, il mappale 124 è altresì destinato in zona "NRA: nuclei residenziali in ambito agricolo".

### Descrizione: **Corpo A - Abitazione di tipo economico**

Trattasi di un'unità abitativa di due piani fuori terra la cui epoca di edificazione risulta essere anteriore al 1967.

L'immobile si presenta con pareti in muratura, solai in latero-cemento, manto di copertura in coppi e lattenie in rame e risulta così distribuito:

Piano Terra (altezza utile h=2,60 m) composto da Ingresso, Soggiorno, Pranzo con cucinino e Salotto

Piano Primo (altezza utile h=2,48 m) composto da tre vani Letto, Bagno e Corridoio

Attraverso un accesso esterno collocato sul prospetto nord del fabbricato è altresì possibile usufruire di una seconda porzione, sempre distribuita su due piani fuori terra, attualmente adibita a locali accessori (lavanderia, ripostiglio, ecc..).

Tutte le pareti si presentano intonacate e dipinte, mentre i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e le porte interne in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idro-termo-sanitario, i cui componenti, considerando l'epoca di edificazione necessitano di essere revisionati ed eventualmente adeguati alle vigenti norme in materia di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori a parete alimentati da una caldaia a gasolio ubicata esternamente, all'interno del magazzino di cui al corpo B della presente relazione.

Complessivamente lo stato di conservazione è modesto e si rileva la necessità di operare diversi interventi di ristrutturazione/ammodernamento.

La superficie lorda parametrata è pari a 200,00 mq e viene calcolata considerando al 60% la porzione adibita a locali accessori.

**Ai fini della stima si assume un valore unitario di 400,00 euro/mq**

### Descrizione: **Corpo B - Fabbricati rurali**

Gli immobili di cui al Corpo B vengono catastalmente identificati al sub 2 e consistono in fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, realizzati in epoche distinte e con diversi gradi di finitura.

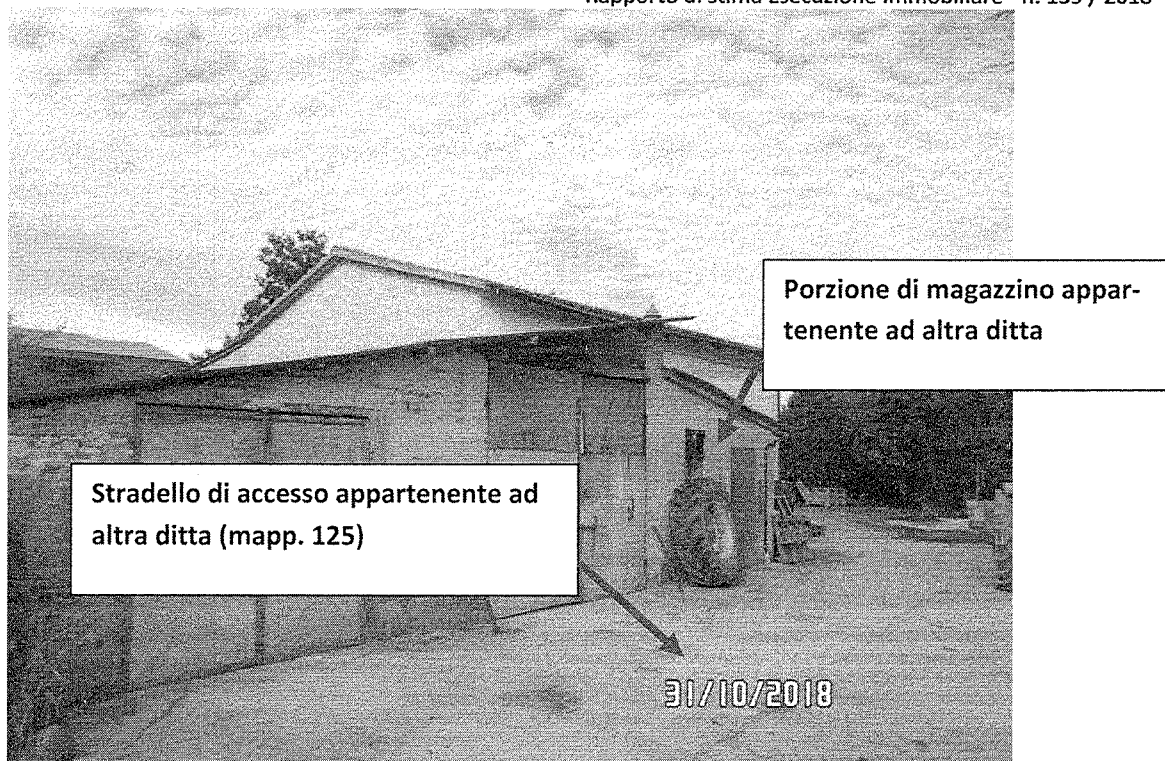
I beni insistono tutti sulla medesima area di corte identificata al mappale 124 del foglio 6 del Censuario di Gaiba e come meglio rappresentato nell'estratto di mappa e nelle planimetrie catastali, **risulta particolarmente significativo segnalare i seguenti aspetti:**

- La porzione est del fabbricato adibito a magazzino/ricovero attrezzi, comprensiva di un locale ad uso deposito e di due porzioni non delimitate fisicamente dei vani adibiti a ricovero macchine e magazzino, ricade all'interno del limitrofo mappale 125, ed appartiene quindi ad altra ditta non eseguita [REDACTED]

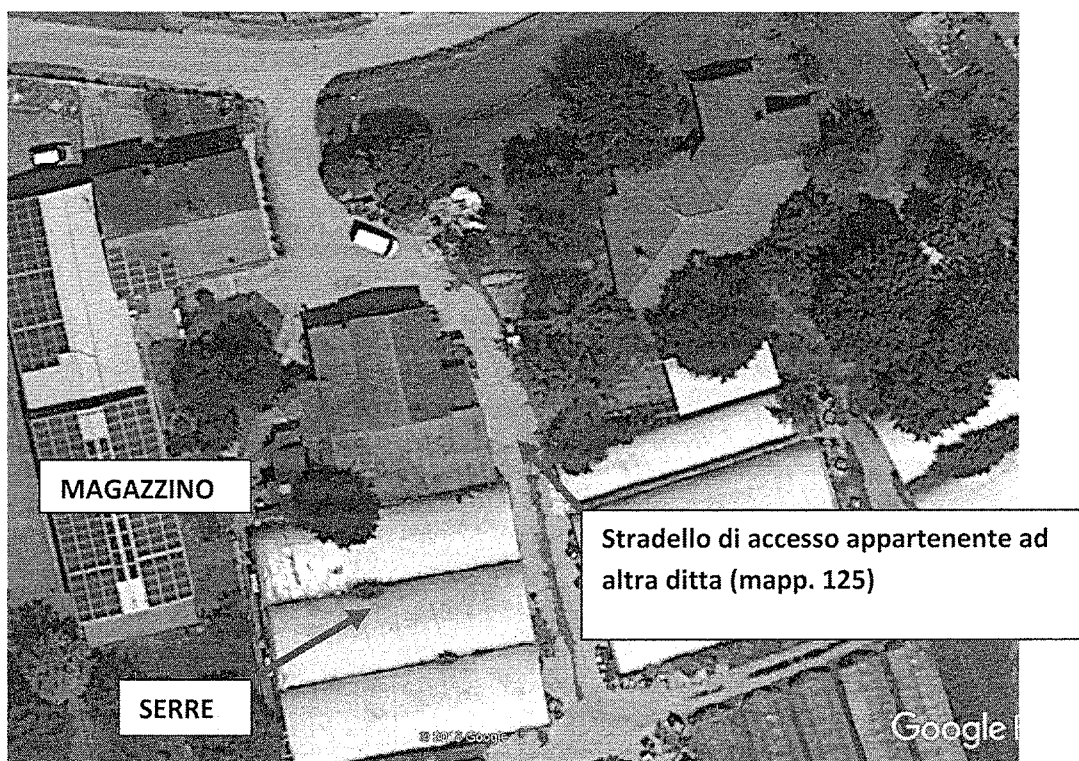
- La conformazione dello stato di fatto dell'area di corte di cui al mappale 124, presenta una promiscuità con parte del limitrofo mappale 125 non oggetto di pignoramento, con particolare riferimento allo stradello che consente l'accesso ai locali ubicati lungo il lato est del magazzino/ricovero attrezzi, alle serre ed ai terreni agricoli di cui al corpo C.

Tale stradello rappresenta l'unica via di accesso e ricade sul mappale 125, appartenente a ditta non eseguita.

In altri termini, al fine di consentire la fruizione della quasi totalità dei beni oggetto di stima ed impedirne quindi l'interclusione, si renderà necessaria la regolarizzazione di tale situazione con la proprietà finitima, previa costituzione di un'idonea servitù di passaggio a carico di parte del suddetto mappale 125.



stradello di accesso ed al magazzino/ricovero attrezzi



Screen-shot di Google Earth dello stradello di accesso ed al magazzino/ricovero attrezzi



Alla luce di tali aspetti, si procederà nei seguenti paragrafi nella descrizione e nella valutazione di ciascuna tipologia dei fabbricati rurali oggetto di stima, identificando il magazzino/ricovero attrezzi come "FABBRICATO 1" e l'insieme delle serre adibite a [REDACTED] come "FABBRICATO 2".

#### FABBRICATO 1: magazzino/ricovero attrezzi agricoli

Si tratta di un fabbricato la cui epoca di edificazione risale ai primi anni '70, adibito in parte a magazzino/ricovero attrezzi agricoli ed in parte a locali di sgombero (legnaia, pollaio, ecc...).

Si riscontrano pareti realizzate in muratura e blocchi di cemento, solai parte in latero-cemento e parte in legno, manto di copertura in tegole di cemento per il corpo principale, in eternit per le porzioni accessorie e pavimenti in getto di cemento.

Il cespite è altresì dotato di un livello superiore composto da due locali di sgombero, un tempo presumibilmente adibiti a granaio.

Dal punto di vista impiantistico si rileva il solo impianto elettrico, il quale dovrà necessariamente essere oggetto di opportune verifiche ed eventuali successivi adeguamenti al fine di rispondere alle vigenti norme in materia di sicurezza.

Un piccolo vano in corrispondenza dello spigolo nord-ovest racchiude una cucina dotata di impianto a gas e la centrale termica a servizio dell'abitazione di cui al corpo A.

In posizione distaccata, ad ovest del fabbricato è presente un manufatto in muratura un tempo impiegato come centrale termica a servizio delle serre, oggi adibito a locale accessorio (al suo interno è presente una cella frigo dismessa).

Lungo i prospetti dell'immobile sono state realizzate in aggetto alcune porzioni abusive in precario stato di conservazione per le quali si dovrà necessariamente prevedere la rimessa in pristino.

Complessivamente lo stato di conservazione del fabbricato è modesto e si rileva la necessità di operare un ingente intervento di ristrutturazione, volto a sanare l'attuale presenza di eternit in copertura, oltre che a demolire le porzioni abusive realizzate in aggetto.

La superficie esterna lorda è pari a circa 280,00 mq ed ai fini della valutazione **si assume un valore unitario di 100,00 euro/mq**, il quale tiene conto della necessità di interventi di risanamento edilizio oltre che degli aspetti limitanti di cui ai punti precedenti.

#### FABBRICATO 2: Tunnel per [REDACTED] (serre)

Nella porzione sud del mappale 124 si trovano dieci tunnel impiegati per la coltivazione di [REDACTED] dei quali nove risultano autorizzati da regolare concessione edilizia, mentre uno, di più modeste dimensioni, risulta abusivo e da rimuovere.

Si tratta di manufatti realizzati tra il 1987 ed il 1990, composti da una struttura portante realizzata con archi in metallo zincato a supporto di una copertura in materiale plastico e termicamente isolata con lana di roccia, delimitati da tamponamenti in muratura e dotati di impianti autonomi di illuminazione e climatizzazione.

L'altezza media interna è pari a 3,00 m circa, mentre in pianta si riscontrano 5 tunnel di dimensioni (8,00x27,00) m, due tunnel di dimensioni (8,00x30,00) m ed altri due di dimensioni (8,00x26,00) m, questi ultimi attualmente risultano adibiti a ricovero attrezzi e si presentano privi di tamponamenti.

Nel complesso le serre presentano un modesto stato di conservazione e necessitano di sostanziali interventi di adeguamento, specie per quanto riguarda i rivestimenti delle coperture, i cui materiali appaiono notevolmente usurati, con zone affette da evidenti distacchi e gli impianti, particolarmente datati, da sottoporre a controlli ed eventuali adeguamenti.

Ai fini della stima si ritiene di attribuire un valore a corpo di 500,00 Euro per i tunnel a [REDACTED] attualmente funzionanti e di 400,00 Euro per i due elementi adibiti a ricovero attrezzi, stante l'eliminazione dei tamponamenti e della parte impiantistica.

**Il valore complessivo ammonta dunque a 4.300,00 euro.**

Al fine di tenere conto del contratto di locazione in essere, si ritiene di applicare una decurtazione del 10% al valore complessivo dei beni di cui al presente corpo, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 8.4 "adeguamenti e correzioni alla stima".

Ulteriori precisazioni:

1) Sulla medesima area di corte, si segnala la presenza di ulteriori manufatti, che però, come meglio precisato al precedente paragrafo 7.1, sono da ritenersi abusivi e per i quali, considerando le precarie condizioni statiche nelle quali versano, si ritiene necessaria la rimessa in pristino.

2) Oltre ai tunnel di cui sopra, si riscontra la presenza di ulteriori serre, realizzate in struttura metallica smontabile a supporto di una copertura di telo plastificato, prive di impianti e semplicemente infisse nel terreno, da ritenersi quindi manufatti amovibili e trasportabili.

3) Nel corso del sopralluogo è stata altresì accertata la presenza di serbatoi/cisterne di gas ed altro combustibile riposti sull'area di corte, a ridosso dei fabbricati, il cui smaltimento potrebbe comportare ulteriori spese di bonifica da parte di ditte specializzate.

A tal proposito, si precisa che gli eventuali costi che il futuro acquirente potrebbe sostenere per tali aspetti vengono ricompresi nella decurtazione del 15% del valore di stima, che viene applicata proprio per tenere in considerazione l'assenza di garanzia per la presenza di vizi nell'ambito delle vendite giudiziarie.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

I terreni oggetto di stima coprono una superficie catastale complessiva di 3.35.44 Ha, sono ubicati a sud dei fabbricati di cui ai punti precedenti ed attualmente sono adibiti in parte alla coltivazione delle orticole ed in parte all'allevamento ittico [REDACTED]

L'unico accesso disponibile, specialmente impiegando mezzi agricoli, avviene attraverso l'area di corte ubicata a nord dei fabbricati rurali, la quale risulta essere in promiscuità con il mappale 125, appartenente ad altra ditta non eseguita [REDACTED].

Nello specifico, sul mappale 125 insiste l'unico stradello carraio che consente il collegamento con Via Tommaselle, senza il quale i terreni rimarrebbero interclusi e che richiederà pertanto una futura regolarizzazione, mediante la costituzione di una servitù di passaggio a suo carico.

Considerando le diverse destinazioni del fondo agricolo oggetto di stima, si è ritenuto di descrivere e valutare singolarmente le due porzioni:

Porzione 1- terreno coltivato ad orticole

L'intero mappale 210 e circa metà della superficie catastale del mappale 568, per complessivi 1.88.29 Ha, sono coltivati ad orticole.

Nel complesso entrambi i terreni si presentano caratterizzati da orografia pianeggiante e conformazione planimetrica sufficientemente regolare.

Catastalmente il bene risulta correttamente individuato sulla base dell'estratto di mappa e delle visure catastali ed i confini con le proprietà finitime sono fisicamente materializzati da strade sterrate e canali di irrigazione.

L'impasto è medio/sabbioso e l'irrigazione avviene in parte attraverso l'emungimento dallo scolo consorziale ed in parte attraverso un pozzo artesiano.

Ai fini della stima si prendono in considerazione i Valori Agricoli Medi della Provincia di Rovigo riferiti al 2018 per la Regione Agraria n. 1 per le colture "orto a pieno campo".

Tenendo conto delle problematiche afferenti alle modalità di accesso al fondo si è ritenuto di applicare una lieve decurtazione, assumendo un valore unitario pari a 3,50 Euro/mq

Porzione 2 - terreno adibito ad allevamento ittico [REDACTED]

Circa metà della superficie del mappale 568 ed i mappali 565, 566, 567, 126, per complessivi 1.47.15 Ha, sono stati adibiti ad allevamento ittico [REDACTED] consistente in 10 vasche in terra, ciascuna della superficie di circa 650,00 mq, aventi profondità media di 1,50 m, il cui riempimento avviene attraverso un apposito impianto asservito da acqua da pozzo.

In base ad informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali è emerso che l'allevamento nel 2014 è stato colpito da un virus che ha decimato il pesce con ingenti danni dal punto di vista commerciale e rilevanti conseguenze nella conduzione dell'attività.

Attualmente il virus non è ancora stato definitivamente debellato e cinque delle dieci vasche sono state svuotate, mentre nelle rimanenti la concentrazione della specie è molto bassa.

Ai fini della valutazione è doveroso evidenziare che l'attività di itticoltura nella zona sulla quale ricade il cespite presenta una limitata appetibilità commerciale, dettata dalla nicchia molto ristretta del settore che richiede specifiche conoscenze e costante dedizione all'allevamento, con monitoraggi continui ed un periodo di avviamento di almeno 2/3 anni, specialmente per il caso di specie, dove un possibile acquirente rileverebbe l'impianto vuoto.

Considerando le tipologie colturali tipicamente impiegate nella zona, appare dunque commercialmente più appetibile valutare l'area occupata dall'allevamento come semplice terreno agricolo, opportunamente deprezzata al fine di tenere conto dei costi per l'eliminazione delle vasche e per tutte le opere di miglioria fondiaria necessarie per rendere coltivabile il terreno.

Partendo quindi da un valore unitario pari a 3,5 euro/mq, analogo a quello adottato per la porzione 1 e decurtando i costi di ripristino, il cui ammontare si ritiene possa essere pari a 20.000,00 euro, si ottiene che **ai fini della stima si può assumere un valore di 1,50 euro/mq.**

Al fine di tenere conto del contratto di locazione in essere, si ritiene di applicare una decurtazione del 10% al valore complessivo dei beni di cui al presente corpo, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 8.4 "adeguamenti e correzioni alla stima".

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato. Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza); si tiene inoltre in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare.

Per maggiori dettagli si rimanda a quanto riportato nei paragrafi relativi alle singole descrizioni dei corpi oggetto di stima.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;  
Uffici del registro di Rovigo;  
Ufficio tecnico di Gaiba.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Corpo A. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	200,00	€ 400,00	€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.000,00
Valore corpo			€ 80.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.000,00

**Corpo B. Fabbricato rurale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato 1: magazzino/ricovero attrezzi	280,00	€ 100,00	€ 28.000,00
Fabbricato 2: tunnel a [REDACTED]	(a corpo) 1,00	€ 4.300,00	€ 4.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.300,00
Valore corpo			€ 32.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.300,00

**Corpo C. terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.974,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno 1: orticole	18.829,00	€ 3,50	€ 65.901,50
Terreno 2: allevamento ittico	14.715,00	€ 1,50	€ 22.072,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.974,00
Valore corpo			€ 87.974,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.974,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.974,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	200,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
B	Fabbricato rurale [R]	Fabbricato 1: 280,00 Fabbricato 2: A corpo	€ 32.300,00	€ 32.300,00
C	Terreno agricolo	33.544,00	€ 87.974,00	€ 87.974,00

**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% )	€ 30.041,10
Riduzione del valore del 10% per i soli corpi B e C per contratti di locazione in essere	€ 12.027,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 22.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 135.705,50</b>
<b>Arr.to ad Euro "Centotrentaseimila/00"</b>	<b>€ 136.000,00</b>

**Allegati**

- documentazione catastale
- nota di voltura
- certificato di matrimonio esecutati
- documentazione urbanistica
- certificato di destinazione urbanistica
- comunicazione AVEPA
- contratti di affitto agrario
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- note di trascrizione delle due servitù di attraversamento

L'Esperto alla stima  
**Ing. Enrico Zambon**