

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518
C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295
e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com
P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **17/2025**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04.07.2025 ore 11:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario: **IVG**

**AGGIORNAMENTO DEL 10.11.2025
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO DUE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI TERRENO AGRICOLO DI SUPERFICIE CATASTALE MQ 24.139
IN COMUNE DI LENDINARA (RO), LOCALITA' CA' MIGNOLA BASSA**

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto

Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W

Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Email: michela.sacchetto88@gmail.com

Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di terreno agricolo di superficie catastale mq 24.139 intercluso da aree demaniali sito in Comune di Lendenara, località Ca' Mignola Bassa (RO), via Calà Forca snc.

Lotto: DUE

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Terreni, Comune di Lendenara (RO), sezione Ramodipalo:

- **foglio 4, particella 39**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 10.742 mq, Reddito Dominicale Euro 91,04, Reddito Agrario Euro 61,03;
- **foglio 4, particella 42**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale totale 13.397 mq, Reddito Dominicale Euro 113,54, Reddito Agrario Euro 76,11.

Confini per tutto il lotto: Nord particelle 38 e 45, Est particella 45, Sud particelle 44 e 41 (aree demaniali via Calà Forca), Ovest particella 137.

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo il terreno risultava incolto e nella disponibilità dell'Esecutato.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 59.554,45

Valore che si arrotonda ad Euro 60.000,00 (sessantamila/00)

Beni in Lendenara (RO), località Ca' Mignola Bassa
Via Calà Forca, snc

Lotto: DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di terreno agricolo di superficie catastale mq 24.139 intercluso da aree demaniali sito in Comune di Lendenara, località Ca' Mignola Bassa (RO), via Calà Forca snc.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in via Calà Forca, Comune di Lendenara (RO), località Ca' Mignola Bassa, Via Calà Forca

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Comune di Lendenara (RO), sezione Ramodipalco:

- **foglio 4, particella 39**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale totale 10.742 mq, Reddito Dominicale Euro 91,04, Reddito Agrario Euro 61,03.

Derivante da:

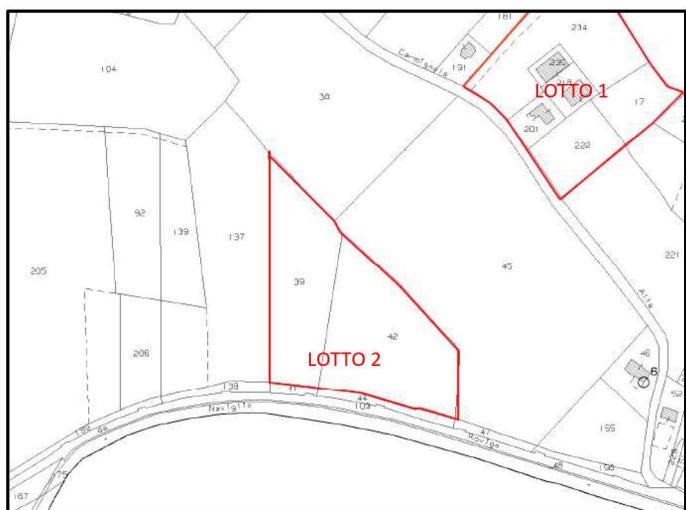
- Impianto meccanografico del 17.09.1976.

- **foglio 4, particella 42**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale totale 13.397 mq, Reddito Dominicale Euro 113,54, Reddito Agrario Euro 76,11.

Derivante da:

- tabella di variazione del 29.07.2014 pratica n. RO0053641 in atti dal 29.07.2014 mod.26 v.c. prot.53545/14 (n. 53545.1/2014);
- Impianto meccanografico del 17.09.1976.

Note: nella visura catastale è riportata la seguente annotazione “variaz. su dichiaraz. di parte - mod.26 v.c. prot.53545/14 - comprende il map.43 per demoliz. fabbr.”.



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Confini per tutto il lotto: Nord particelle 38 e 45, Est particella 45, Sud particelle 44 e 41 (aree demaniali via Calà Forca), Ovest particella 137.

Conformità catastale:

Dagli accertamenti effettuati, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi dei beni acquisiti dalla presente procedura esecutiva con le risultanze catastali e dello stato di fatto. Eventuali incongruenze inerenti all'attuale posizionamento dei confini, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità per quanto riguarda la classificazione e l'identificazione catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di terreno agricolo di superficie catastale mq 24.139 intercluso da aree demaniali sito in Comune di Lendinara (RO), località Ca' Mignola Bassa, via Calà Forca snc. L'area è sita in zona agricola adiacente al canale Naviglio-Adigetto ed è collocata ad ovest rispetto al centro del Comune di Lendinara dal quale dista circa 5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il terreno risultava incolto e nella disponibilità dell'Esecutato.

Dalle ricerche effettuate presso:

- > l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, per gli immobili oggetto della presente valutazione, non risultano registrati contratti di locazione/comodato/preliminari in essere intestati al soggetto esecutato;
- > l'AVEPA, per le particelle 39 e 42 risulta la "conduzione a titolo di proprietà da parte di [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:

Con verifica del 10.11.2025 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio

esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Domanda giudiziale trascritta a Rovigo in data 20.08.2021 ai nn. RG 7228 - RP 5365 a favore di [REDACTED]

Descrizione revoca atti soggetti a trascrizione, autorità emittente Tribunale di Ordinario Rovigo in data 22.06.2021 rep. 14.

Note: nel quadro D della presente trascrizione è riportato che: “*con la presente nota di trascrizione è data pubblicità della richiesta di [REDACTED] tesa ad ottenere la dichiarazione di inefficacia dell'atto di costituzione di diritti reali minori e donazione trascritto in Rovigo il 27/07/2018 a i nn. 6141/4335 aventi ad oggetto gli immobili elencati al quadro "B"*”.

Domanda giudiziale trascritta a Rovigo in data 28.06.2022 ai nn. RG 5435 - RP 3929 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. Descrizione revoca atti soggetti a trascrizione, autorità emittente Tribunale di Rovigo in data 07.05.2022 rep. 5289/2022.

Note: nel quadro D della presente trascrizione è indicato che: “*la domanda oggetto di trascrizione è volta a far dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della [REDACTED] l'atto di donazione e costituzione di diritto di abitazione stipulato con atto pubblico notarile del 6/07/2018 rep. 7737 racc. 5924 notaio Giannenrico Cocito, trascritto in data 27/07/2018 presso la Conservatoria di Rovigo ai nn. 6141 R.G. e 4335 R.P.*”.

Domanda giudiziale trascritta a Rovigo in data 24.03.2025 ai nn. RG 2366 - RP 1680 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. Descrizione revoca atti soggetti a trascrizione, autorità emittente Tribunale di Rovigo in data 12.04.2024 rep. 792.

Note: nel quadro D della presente trascrizione è evidenziato che “*con atto di citazione notificato alle parti, in via principale: accertata la sussistenza dei presupposti per l'esercizio dell'azione revocatoria ex art. 2901 c.c., dichiarare l'inefficacia, nei confronti della creditrice [REDACTED], dell'atto di donazione stipulato in data 06/07/2018 nr. rep. 7737/5924 del Notaio Cocito Giannenrico di Porto Tolle (RO) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo - Territorio - servizio di pubblicità immobiliare in data 27/07/2018 ai nn. RP 4335 RG 6141 con il quale [REDACTED] dona a [REDACTED] gli immobili indicati alla sezione B; in via subordinata: la condanna ex art. 2043 c.c., del sig. [REDACTED], al risarcimento del danno, nel caso in cui i beni immobili risultassero nel frattempo, e/o comunque in corso di causa, alienati a terzi di buona fede, a danno di parte attrice si premette che [REDACTED] costituisce a favore della sig.ra [REDACTED], che accetta, il diritto di abitazione vitalizio ex art. 1022 e seguenti c.c. sulla casa già adibita a residenza coniugale (sub. 5 della particella 201), e il diritto d'uso vitalizio ex art. 1021 e seguenti c.c. sui locali e le aree cortilive pertinenziali (sub. 2 e 4 della particella 201 e particella 218) come indicato nel titolo originale dell'atto di donazione.*”

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

4.2.1 Iscrizioni

1. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 07.08.2008 ai nn. RG 8412 – RP 1927**
a favore [REDACTED]
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Doro di Lendinara in data 21.07.2008 rep. nn. 43027/13380.
Importo Totale € 150.000,00 – Importo Capitale € 75.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

2. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 04.02.2025 ai nn. RG 884 – RP 620** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 03.01.2025 al n. 3798/2024.

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 10.11.2025.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Altre informazioni per l'acquirente:

- > dall'estratto di mappa catastale emerge che il lotto è intercluso dalle particelle 41 e 44 di proprietà del Demanio. Come affermato dall'Esecutato l'accesso al terreno avviene mediante una rampa posta sulla particella 44.
- > Si rileva che nella particella 39 sono collocati due tralicci a sostegno della linea elettrica. Dalle ispezioni ipotecarie non risultano servitù trascritte però nell'atto di provenienza dei beni a rogito del Notaio Cocito di Porto Tolle (RO) in data 06.07.2018 rep. n. 7737/5924 è riportato che *“quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato e grado in cui si trova noto a ciascuna parte cessionaria con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attiva e passiva inerente.”*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario da anteventennio al 21.07.2008

- [REDACTED] proprietà 1/3
- [REDACTED] proprietà 1/3
- [REDACTED] proprietà 1/3

In forza di denuncia di successione a seguito del decesso in data [REDACTED] della Sig.ra [REDACTED], trascritta a Rovigo in data 26.05.2006 ai nn. RG 6138 RP 3331.

Note: risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 24.10.2025 ai nn RG 9209 RP 6764

Proprietario dal 21.07.2008 al 06.07.2018

- [REDACTED] proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Doro di Lendenara in data 21.07.2008 rep. n. 43026/13379, trascritto a Rovigo in data 07.08.2008 ai nn. RG 8411 RP 4957.

Proprietario dal 06.07.2018 ad oggi

- [REDACTED] proprietà per 1/1
- In forza di atto di donazione a rogito del Notaio Cocito di Porto Tolle (RO) in data 06.07.2018 rep. n. 7737/5924, trascritto a Rovigo in data 27.07.2018 ai nn. RG 6141 RP 4335.

Note: al presente atto risultano le seguenti annotazioni:

- **avvenuta trascrizione di domanda giudiziale** annotata a Rovigo in data 24.09.2021 ai nn. RG 8006 RP 1056. Nel quadro D è precisato “*inefficacia dell'atto di costituzione di diritti reali minori e donazione trascritto presso codesto ufficio il 27/07/2018 ai nn. 6141/4335*”.
- **Inefficacia relativa ai sensi art. 2901 CC** annotata a Rovigo in data 09.08.2024 ai nn. RG 6998 RP 951.
- **Inefficacia relativa ai sensi art. 2901 CC** annotata a Rovigo in data 11.09.2024 ai nn. RG 7571 RP 1051. Nel quadro D è precisato che “*il Giudice, accogliendo la domanda attorea, dichiara inefficace nei confronti della [REDACTED]*

[REDACTED], la donazione n. 7737 rep. e 5924 racc. del 6.7.2018 Notaio Giannerico Cocito di Porto Tolle, trascritta il 27.7.2018 ai n. 6141 RG e 4335 RP, mediante il quale [REDACTED] ha donato a [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili siti in Lendenara - sezione Ramodipalo censiti alla sezione RP foglio 4 con i mappali 201 sub.5, a/2 di vani 9,5, sub.2, c/6 di mq.50, mappale 218, c/2 di mq.309, 201 sub.4 corte ai fabbricati suddetti ed insistenti sui mappali 201 ente urbano di are 14.67 e 218 ente urbano di are 14.09 il tutto gravato da diritto di abitazione a favore della signora [REDACTED], oltre alla piena proprietà dei mappali 235 sub.2, a/10 di vani 7,5, sub.3, c/2 di mq.290, e sub.1 bene comune non censibile oltre all'ente urbano individuato dal mappale 235 di are 8.13, area del fabbricato, e ai terreni individuati ai mappali 39 di ettari 1.07.42, 42 di ettari 1.33.97, 17 di are 32.5 3, 234 di ettari 1.18.24 e dei terreni censiti al foglio 5 con i mappali 150 di ettari 1.60.85 e 783 di are 71.66.

Si deposita la presente annotazione a **rettifica** di quella già annotata in data 9.8.2024 ai n. 6998 RG e 951 RP in quanto indicato erroneamente come soggetto a favore del quale viene dichiarata l'inefficacia la [REDACTED] anziché la precedente [REDACTED]

[REDACTED]”

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di terreno agricolo privo di corpi di fabbrica.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Lendenara è, però, emersa la seguente pratica edilizia attinente la particella 42.

Numero pratica: licenza di costruzione n. 316

Per lavori: ampliamento fabbricato esistente

Presentata in data 12.09.1966 prot. n. 09400

Rilascio in data 05.10.1966 licenza di costruzione n. 316 pratica n. 234/66

7.1 Conformità edilizia:

All'interno della pratica sopraindicata, è presente la rappresentazione della mappa catastale, in cui sono riportati due fabbricati uno sulla particella 42 e uno sulla particella 43 (soppressa ora particella 42).

Trattandosi di fabbricati edificati ante '67 l'Ufficio Tecnico non è stato in grado di recuperare nessuna pratica attinente la particella 43, in ogni caso, entrambi i fabbricati, ad oggi, risultano demoliti (come peraltro confermato dalla visura catastale), pertanto è necessario regolarizzare tale circostanza.

Regolarizzabili mediante

Trattandosi di terreni privi di corpi di fabbricati sarà necessario presentare al Comune di Lendinara un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, per demolizione di fabbricati.

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche ed altri oneri (spese indicative e presunte): € 2.000,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell’Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell’emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l’Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell’Ufficio Tecnico Comunale. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.

7.2 Certificato di Destinazione Urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Lendinara (RO) del 06.05.2025 prot. n. 9141, è precisato che l’intero lotto ricade in zona E3- agricola (art. 44 N.T.O.- P.I.).

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al corpo A

Trattasi di terreno agricolo di orografia pianeggiante e forma irregolare servito da scoli. L’area ha una superficie catastale di mq 24.139.

Come affermato dall’Esecutato l’accesso al terreno avviene dalla via Calà Forca (strada comunale) mediante una rampa posta sulla particella 44 di proprietà del Demanio.

Inoltre, si evidenzia che nella particella 39 sono collocati due tralicci a sostegno della linea elettrica, come meglio riportato al punto “*5. Altre informazioni per l’acquirente*”.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Terreno agricolo	Sup. catastale	24.139,00	1,00	24.139,00
Total superficie equivalente				24.139,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad asking price come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili”.

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Lendenara (RO), Google Maps, Certificato ipotecario n. RO4796 anno 2025.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo €/mq 3,00

Destinazione	Superficie lente (mq)	Equiva- lente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo A	24.139,00	3,00	€ 72.417,00	
Valore complessivo diritto e quota				€ 72.417,00

Si precisa che al valore di stima degli immobili viene applicata una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria, ed eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE): **€ - 2.000,00**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%) **€ - 10.862,55**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 59.554,45**

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 60.000,00 (sessatamilia/00).

Data 10.11.2025

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 03.06.2025
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti