
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **192/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

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

Beni in **Crespino (RO)**
Località/Frazione **Crespino (RO)**
Via Trento n. 20

Lotto: 001 - Panificio

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: Panificio.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Crespino (RO) CAP: 45030 frazione: Crespino, Via Trento n.c. 20

Note: Si tratta di un fabbricato adibito alla panificazione

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 32, particella 340, indirizzo Via Trento n. 20, piano T, comune Crespino, categoria D/7, rendita € 876,00

Confini: Sui quattro lati l'area di corte costituita dal mapp. 340

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Crespino, foglio 32, particella 340, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.146 mq

Confini: A Nord: mapp. 488; A Est: Via Trento e mapp. 105, 106; A Sud: mapp. 105 e 149; A Ovest: mapp. 586

Note: L'Ente Urbano rappresenta il sedime del fabbricato e l'area di corte. Quest'ultima sul lato Ovest non è ben definita con una recinzione, ma è facilmente individuabile in quanto si trova sul prolungamento del Confine Ovest del mapp. 488 regolarmente recintato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato attualmente utilizzato come Panificio [REDACTED], sviluppato al solo piano terra, con annessa area di corte, ubicato nel Comune di Crespino Via Trento n.c. 20

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Bar - Farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Guarda Polesine - Villanova Marchesana.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po.

Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Altro Occupato con contratto di affitto scaduto (sottoscritto nel 2001) [REDACTED]

Note: Si allega copia del succitato contratto d'affitto

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Si

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

L'immobile è pervenuto agli attuali Esecutati mediante
successione del

. Risulta
eseguita l'accettazione di Eredità mediante Atto Notaio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6427

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: denuncia inizio attività - Pratica n. [REDACTED]

Per lavori: Lavori di straordinaria manutenzione con modifiche interne.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data [REDACTED]

NOTE: Risulta rilasciata [REDACTED] dal Sindaco del Comune di Crespino a [REDACTED] la Concessione Edilizia n. [REDACTED] per l'installazione di due Silos di stoccaggio di farine alimentari. In merito alle originali licenze o autorizzazione iniziale per la costruzione del fabbricato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crespino, non si sono trovate pratiche.

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Esiste una tettoia costruita abusivamente (da demolire)

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Panificio**

Si tratta di un vecchio fabbricato utilizzato attualmente come panificio, presenta struttura in muratura, con copertura avente una forma ad "arco" nella parte principale a forma piana con leggera pendenza nella parte restante. Il manto di copertura è in eternit e attualmente è in parte ricoperta da vegetazione spontanea. Internamente i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti alle pareti in tutti i locali; compreso il bagno. I serramenti delle finestre e delle porte sono in alluminio e vetro, compresa la porta d'ingresso, provvista anche di una seconda porta esterna scorrevole, in ferro.

All'interno i diversi vani, compreso quello più ampio, sono occupati dalle attrezzature (macchine, celle, ecc.) ed altri macchinari utili per produrre biscotti e per la panificazione.

Il soffitto (costituito da pannelli) presenta delle macchie derivanti quasi sicuramente da infiltrazioni di acqua meteorica. Complessivamente l'immobile presenta caratteristiche adatte alla attuale destinazione. Naturalmente sarebbero necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso una ripresa degli intonaci esterni e una nuova tinteggiatura.

Sul lato Nord-Ovest del fabbricato esiste una tettoia, costruita abusivamente che, dovrà essere demolita in quanto, essendo in fascia di rispetto fluviale, non risulta sanabile.

Sempre sul lato ovest sono presenti due silos verticali, ora non più utilizzati e che erano al servizio del panificio. L'immobile copre una superficie lorda di circa mq 125,00.

Sempre sul lato Ovest del fabbricato, si estende l'area di corte che ha una superficie di circa 980 mq, ha una destinazione agricola, e si trova nella fascia di rispetto del fiume Po, con tutti i vincoli che questo comporta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Superficie complessiva di circa mq **1.101,00** (fabbricato + terreno)

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Forno	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
Terreno	sup lorda di pavimento	976,00	1,00	976,00
		1.101,00		1.101,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita in modo sintetico comparativo basato sul confronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato. Naturalmente si tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare caratterizzato da una notevole crisi. Per quanto concerne la valutazione, a conferma del valore determinato con metodo sintetico comparativo, si allega per quanto riguarda il corpo A un prospetto più analitico che si basa sul calcolo del costo di costruzione deprezzato, tenendo conto di parametri medi assunti da Imprese Edili che operano nel Comune di Crespino e su situazioni analoghe a quelle (difficoltà di cantiere) in cui si trova l'immobile. In merito al suddetto corpo A si considera una superficie lorda di **mq 125,00** e si utilizza un parametro di €/mq 330,00 derivante dalla tabella di calcolo del Cost Approach (Vedasi pagina allegata).

Si precisa che con tale importo viene inclusa anche l'area di corte oltre che al sedime del fabbricato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Crespino;

Altre fonti di informazione: Studi di professionisti ubicati in Crespino.

8.3 Valutazione corpi:

Panificio. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.178,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Forno	125,00	€ 330,00	€ 41.250,00
Terreno	976,00	€ 3,00	€ 2.928,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.178,00
Valore corpo			€ 44.178,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.178,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.178,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Panificio	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.101,00	€ 44.178,00	€ 44.178,00

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%) € 6.626,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (demolizione tettoia) € 1.000,00

Costi per eliminazione Eternit e nuove coperture: € 12.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 24.551,30

Arr.to a **€24.000,00**

Beni in **Casale Di Scodosia (PD)**
Località/Frazione **Casale di Scodosia (PD)**
Via Molini

Lotto: 002 - Area Parcheggio

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: Parcheggio.

sito in Casale Di Scodosia (PD) CAP: 35040, Via Molini

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

prop. 1/3

prop. 1/3

prop. 1/3 , sezione censu-

aria Casale di Scodosia, foglio 9, particella 1266, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 38 mq, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,24

Confini: A Nord: mapp. 365; A Est: mapp. 1270 e 1268; A Sud: mapp. 1267; A Ovest: mapp. 1267 e 1144.

Note: Nello stato attuale l'area è ad uso parcheggio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

prop. 1/3

prop. 1/3

prop. 1/3 , sezione censu-

aria Casale di Scodosia, foglio 9, particella 1268, qualità Incolt Ster, superficie catastale 242 mq

Confini: A Nord: mapp. 365; A Est: mapp. 1269; A Sud: mapp. 1270; A Ovest: mapp. 1266.

Note: Nello stato attuale l'area è ad uso parcheggio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

prop. 1/3

prop. 1/3

prop. 1/3 , sezione censu-

aria Casale di Scodosia, foglio 9, particella 1269, qualità Incolt Ster, superficie catastale 50 mq

Confini: A Nord: mapp. 365; A Est: mapp. strada; A Sud: mapp. 1271; A Ovest: mapp. 1268.

Note: Nello stato attuale l'area è ad uso parcheggio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] prop. 1/3 [REDACTED]
 [REDACTED] prop. 1/3 [REDACTED] prop. 1/3 , sezione censu-
 aria Casale di Scodosia, foglio 9, particella 1270, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 54
 mq, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,21
Confini: A Nord: mapp. 1268; A Est: mapp. 1271; A Sud: mapp. 1271; A Ovest: mapp. 1266.
 Note: Nello stato attuale l'area è ad uso parcheggio

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un modesto appezzamento di terreno (mq 384 catastali) avente destinazione agricola. Nello stato di fatto è stato oggetto di una asfaltatura in parte ormai deteriorata ed il suo utilizzo risulta essere a parcheggio pubblico. Non esistono recinzioni, sul lato nord confina con la parete di un fabbricato ad uso commerciale (panificio).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: artigianale 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: Farmacia - Bar

Caratteristiche zone limitrofe: Parzialmente urbanizzato - Centro del Paese

Importanti centri limitrofi: Este

Attrazioni paesaggistiche: NO

Attrazioni storiche: NO

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Tribunale di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED] A rogito di Tribunale [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Tribunale di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Tribunale di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Tribunale Ordinario di [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di [REDACTED];

Esiste un **Decreto di Sequestro Conservativo** emesso dal Tribunale di [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED]
[REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni descritti al NCEU a Foglio 10 Particella 1 sub.3 e 4 graffiati. A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà **sui beni pignorati** descritti al NCT a Foglio 9 di Casale di Scodosia, Particella 1266, 1268, 1269, e 1270 e descritti al NCT a Foglio 3 di Vighizolo d'Este particella 582, 617,2 e 384.

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

In forza di denuncia di successione; registrato a

Note: In merito all'atto di successione sopra indicato risulta eseguita l'accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di

. Il bene pignorato è pervenuto a

per atto di Compravendita del Notaio

I beni pignorati erano pervenuti a

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia: Regolare

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità: Regolare

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

Si tratta di un piccolo lotto di terreno che confina nord con la parete di un fabbricato a est con la via pubblica molini mentre negli altri lati confina con area attualmente a destinazione agricola. Risulta con una pavimentazione di asfalto ormai deteriorato e viene utilizzato come parcheggio "ad uso pubblico" anche se la proprietà è privata. Si trova nelle vicinanze del centro del paese e questo favorisce la sua utilizzazione come posto auto

1/3 di

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Superficie complessiva di circa mq **384,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: discrete

Impianti: Nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Parcheggio	sup lorda di pavimento	384,00	1,00	384,00
		384,00		384,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Trattandosi di un piccolo lotto di terreno la stima viene eseguita con metodo comparativo sintetico basato sul confronto con altri beni simili e nel caso specifico vengono considerate delle aggiunte riguardanti il fatto che il citato terreno non viene coltivato ma viene utilizzato come parcheggio, essendo la pavimentazione in asfalto (deteriorato), tenendo conto di tali caratteristiche si stima un valore pari a €/mq 10,00.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Casale di Scodosia;

Altre fonti di informazione: Studi Tecnici presenti nel Comune di Casale di Scodosia e di Este..

8.3 Valutazione corpi:

Parcheggio. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Parcheggio	384,00	€ 10,00	€ 3.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.840,00
Valore corpo			€ 3.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Parcheggio	agricolo	384,00	€ 3.840,00	€ 3.840,00

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%)	€ 576,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 3.264,00
Arr.to a	€ 3.000,00

Beni in **Vighizzolo D'este (PD)**
Località/Frazione **Vighizzolo D'este (PD)**

Lotto: 003 - Area Edificabile

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: Area Edificabile-Agricola.

residenziale sito in Vighizzolo D'este (PD) CAP: 35040 frazione: Vighizzolo d'Este (PD)

Note: Parte del terreno oggetto di stima ha una destinazione agricola.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Vighizzolo d'Este, foglio 3, particella 384, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 10 mq, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,04

Confini: A Nord: argine del canale; A Est: mapp. 582; A Sud: mapp. 2 foglio 6 di Vighizzolo d'Este; A Ovest: argine del canale

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Vighizzolo d'Este, foglio 3, particella 582, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6.543 mq, reddito dominicale: € 48,75, reddito agrario: € 32,10

Confini: A Nord: mapp. 382 e 583; A Est: mapp. 605, 334, 603, 380, 333 e 516; A Sud: mapp. 2 foglio 6 di Vighizzolo d'Este; A Ovest: mapp. 384, 382 e argine del canale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Vighizzolo d'Este, foglio 6, particella 2, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6.460 mq, reddito dominicale: € 52,02, reddito agrario: € 36,70

Confini: A Nord: mapp. 384 e 582 del foglio 3 di Vighizzolo d'Este; A Est: mapp. 516, 495, 496 e 497; A Sud: mapp. 526, 576 e 832; A Ovest: argine del canale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Vighizzolo d'Este, foglio 6, particella 617, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 5.086, reddito dominicale: € 40,96, reddito agrario: € 28,89

Confini: A Nord: mapp. 831, 770, 834 e 864; A Est: mapp. 4 e strada; A Est: strada comunale; A Ovest mapp. 831 e 770.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di due lotti di terreno a destinazione edificatoria ubicati in un'area con la presenza di vari fabbricati inseriti in una lottizzazione i due lotti complessivamente coprono una superficie di circa 15.000,00 mq e nella parte nord del lotto di più ampie dimensioni esiste un'area a destinazione agricola di circa 3.099,00 mq.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale 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: Farmacia - Bar

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Casale di Scodosia - Este.

Attrazioni paesaggistiche: NO

Attrazioni storiche: NO

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: al momento del sopralluogo tutto il terreno (edificabile-agricolo) risultava coltivato a frumento tenero. [REDACTED]

[REDACTED] al momento della avvenuta raccolta del grano, lascerà completamente libero il terreno in oggetto.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Tribunale di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Tribunale di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Tribunale di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Tribunale di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: [REDACTED]; A rogito di Tribunale Ordinario di [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di [REDACTED];

Esiste un **Decreto di Sequestro Conservativo** emesso dal Tribunale di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni descritti al NCEU a Foglio 10 Particella 1 sub.3 e 4 graffiati. A carico [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui **beni pignorati** descritti al NCT a Foglio 9 di Casale di Scodosia, Particella 1266, 1268, 1269, e 1270 e descritti al NCT a Foglio 3 di Vighizolo d'Este particella 582, 617,2 e 384.

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Note: In merito all'atto di successione sopra indicato risulta eseguita l'accettazione di eredità con beneficio di inventario [REDACTED]

Il bene pignorato è pervenuto

I beni pignorati erano pervenuti

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia: Residenziale

7.2 Conformità urbanistica: Regolare

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità: Regolare

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Area Edificabile-Agricola**

Il terreno oggetto di pignoramento è per la maggior parte a destinazione edificatoria (circa 15.000 mq) come evidenziabile dal C.D.U. allegato. In particolare si tratta di due lotti poco distanti fra loro ed aventi un indice di edificabilità di 1mc/mq. Tutta la normativa per l'edificazione si trova allegata al succitato C.D.U.. Oltre alla superficie sopra indicata esiste anche un'area a destinazione agricola posta adiacente al lotto di più ampie dimensioni. Per quanto riguarda le caratteristiche, si tratta di terreni leggermente a quota più bassa della strada confinante, per cui sarà necessario al momento della utilizzazione eseguire un riporto di terreno. Naturalmente si tratta di terreno edificabile non urbanizzato e quindi un eventuale acquirente dovrà assumersi l'onere di tutte le opere di urbanizzazione.

La conformazione è sufficientemente regolare, la giacitura è piana ed un aspetto da non sottovalutare è rappresentato dalla ubicazione in una realtà (Vighizzolo D'Este) nella quale il mercato per tali aree non è particolarmente favorevole.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **18.099,00** (area edificabile più area agricola)
il terreno risulta di forma sufficientemente regolare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area edificabile	sup lorda di pavimento	15.000,00	1,00	15.000,00
Area agricola	sup lorda di pavimento	3.099,00	1,00	3.099,00
		18.099,00		18.099,00

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

Si utilizza il metodo analitico del **Valore di trasformazione** basato sulla differenza fra il valore del fabbricato finito e il costo di costruzione dello stesso. Tale differenza determina il più probabile valore dell'area edificabile.

Per eseguire i calcoli che seguono, si ipotizza il valore di mercato del fabbricato finito (es. bi-familiare) pari a € 255.000,00, un lotto di mq 700 ed un costo di costruzione del fabbricato pari a € 200.000,00 (circa €/mq 680,00).

Si possono utilizzare i seguenti importi:

- Oneri urbanizzazione e altri costi (€/mq 20,00) = € 14.000,00
- Oneri sul costo di costruzione (circa l'8% sul costo di costruzione) = € 16.000,00
- Oneri professionali (circa 2% sul costo di costruzione) = € 4.000,00
- Spese generali (1%) = € 2.000,00

Totale Costi = € 236.000,00

Valore terreno = € (255.000,00 - 236.000,00) = € 19.000,00

Valore Unitario = € 19.000,00/700 mq = €/mq 27,14

Si ritiene di considerare una detrazione, dovuta in particolare alla ubicazione (Paese nel quale l'appetibilità dell'area edificabile è modesta), dalla conformazione non particolarmente regolare (soprattutto per il lotto più piccolo) e dal momento di crisi generale che investe tale settore. Con tale detrazione si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area edificabile sia pari a €/mq 25,00. Per quanto riguarda l'area edificabile, i due lotti hanno una superficie complessiva di circa mq 15.000,00 e quindi si ha un valore di € 375.000,00 = (€ 25,00 x 15.000 mq). Tale valore è complessivo dell'area destinata a verde attrezzato che si trova lungo tutto il tratto ovest del lotto di più grandi dimensioni (mapp. 582 - 384 e 2).

La restante superficie parte nord del mapp. 582 del foglio 3 di Vighizzolo d'Este è a destinazione agricola e quindi si stima attribuendo un valore di €/mq 5,00 per cui essendo la superficie totale di mq 3099 = (mq 18.099 - mq 15.000) si ha un valore di € 15.495,00 arr.to a €15.500,00

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Vighizzolo d'Este;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Este;

Altre fonti di informazione: Studi Professionali di Tecnici del luogo.

8.3 Valutazione corpi:

Area Edificabile-Agricola. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 390.495,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area edificabile	15.000,00	€ 25,00	€ 375.000,00
Area agricola	3.099,00	€ 5,00	€ 15.495,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 390.495,00
Valore corpo	€ 390.495,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 390.495,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 390.495,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area Edificabile-Agricola	residenziale	18.099,00	€ 390.495,00	€ 390.495,00

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%)

€ 58.574,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 331.920,75

Arr.to a

€330.000,00

Si allega:

Per il Lotto di Crespino:

Visure Catastali

Estratto di Mappa

Planimetrie catastali

Trascrizioni degli Atti di Proprietà

Accettazione di Eredità

Copia Contratto di affitto scaduto

Documenti Urbanistici

Documentazione Fotografica

Per il Lotto di Casale di Scodosia:

Estratto di Mappa

Visure Catastali

Trascrizioni degli Atti di Proprietà

Documentazione Fotografica

Per il Lotto di Vighizzolo d'Este:

Visure Catastali

Estratti di Mappa

C.D.U.

Trascrizione degli Atti di Proprietà

Estratto del P.A.T.

Dichiarazione dell'attuale coltivatore dei terreni ([REDACTED])

Documentazione Fotografica

Data generazione:

14-03-2025

L'Esperto alla stima
Dr. Agr. Giuliano Zambon