

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CHERRY BANK S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 80/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/12/2025 ore 11,15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**



LOTTO 4

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'

TERRENO AGRICOLO DI MQ 13.356

VIA DEL SANTO, URBANA (PD)

Esperto alla stima: Ing. Fabio Rossi
Codice fiscale: RSSFBA58H19C122I
Studio in: Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 367074 - 338 2722664
Email: ing.rossi.fabio@libero.it
Pec: rossi.fabio@ingpec.eu



A seguito di Progetto divisionale come da ordinanza del 16/04/2025 il sottoscritto CTU ha aggiornato le perizie con assegnazione del diritto della quota di piena proprietà degli immobili come sotto descritti.

Il presente rapporto di stima sostituisce integralmente i precedenti depositati.

1.

Lotto: 4

Quota 1/1 di piena proprietà: terreno agricolo di mq.13.356 (attualmente non coltivato) con accesso da capezzagna da via Del Santo , Comune di Urbana (PD).

Corpo: A- terreno agricolo

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

Foglio 8 Particella 155 qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 3914 R.D. € 28,16

R.A. € 18,19

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

Foglio 8 Particella 51 qualità prato, classe U, superficie mq. 128 R.D. € 0,72 R.A. € 0,46

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

Foglio 8 Particella 323 qualità vigneto, classe 3, superficie mq. 4420 R.D. € 36,52 R.A. € 22,83

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

Foglio 8 Particella 49 qualità vigneto, classe 1, superficie mq. 4894 R.D. € 52,81 R.A. € 30,33

Confini per tutto il lotto come da estratto di mappa:

nord mappale 29

est mappale 34, 147, 208, 131, via Del Santo

sud mappale 48, 52,53

ovest mappali 154, 48

2. Stato di possesso:

- alla data del 1° sopralluogo il terreno agricolo, come da dichiarazioni dell'esecutato risultava coltivato da terzi a titolo gratuito con semina a soia.
- Alla data del 2° sopralluogo in data 19 febbraio 2025 come da dichiarazioni dell'esecutato il terreno risulta libero.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Este per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.



3. **Quota 1/1 di piena proprietà:** terreno agricolo di mq.13.356 (attualmente non coltivato) con accesso da capezzagna da via Del Santo , Comune di Urbana (PD).

Lotto: 4

Valore complessivo della quota di 1/1: € 64.709,82

Valore che si arrotonda ad euro: € 65.000,00



TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da IVG-Rovigo (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 personali. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di IVG Rovigo, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

- a. 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 Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. 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 compresa 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;
- d. 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 fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti 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 dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

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

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico - edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
 - Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 - La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore), la necessità di bonifica da 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;
 - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
 - Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla IVG Rovigo il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.
5. **INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.
6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunicando alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.



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

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

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

10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

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.



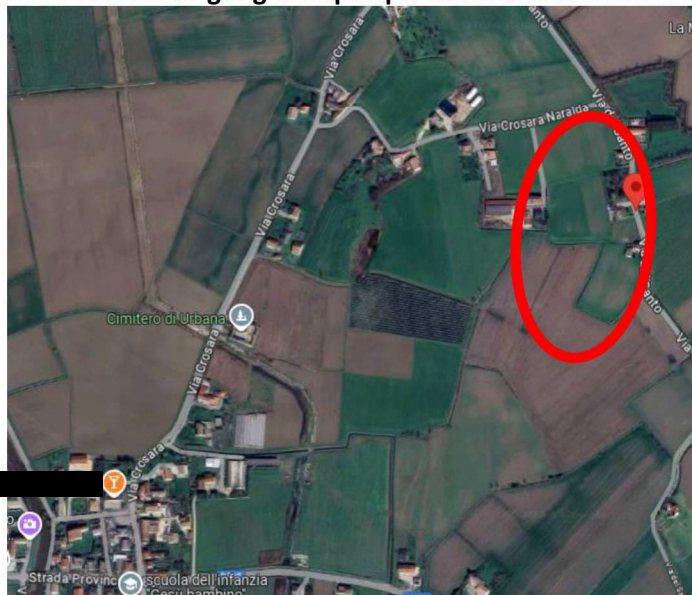
Beni in URBANA
VIA DEL SANTO

Lotto: 4

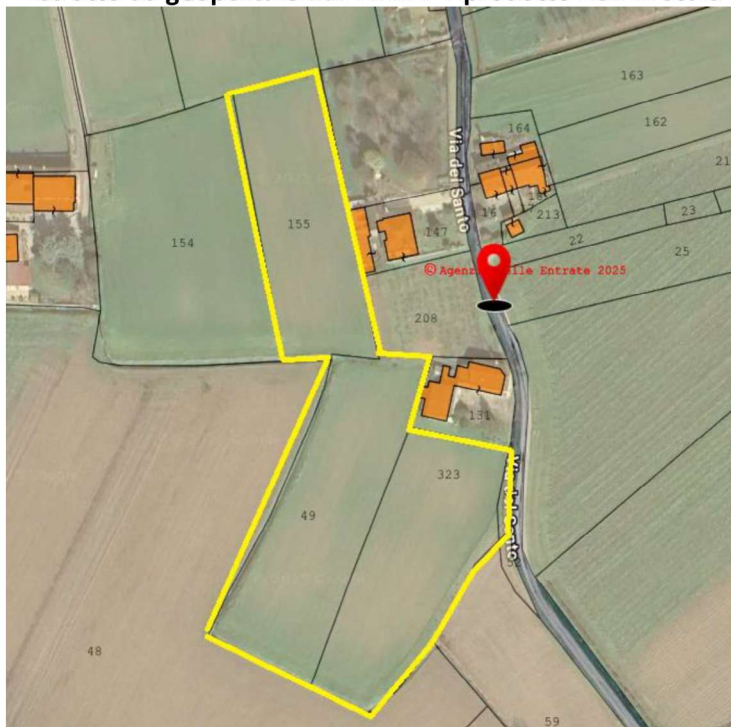
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota 1/1 di piena proprietà: terreno agricolo di mq.13.356 (attualmente non coltivato) con accesso da capezzagna dal via Del Santo , Comune di Urbana (PD).

Estratto da google maps riprodotto non in scala



Estratto da geoportale dell'A.D.E. riprodotto non in scala



Identificativo corpo: A

Terreno agricolo, in via Del Santo 1097, Urbana (PD)

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1

Identificazione catastale:

Intestazione:

➤ 
 **Proprieta' 1/1**

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

- **Foglio 8 Particella 155** qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 3914 R.D. € 28,16 R.A. € 18,19

Derivante da:

TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. PD0132820 in atti dal 13/03/2007
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 52809.1/2007)

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

- **Foglio 8 Particella 51** qualità prato, classe U, superficie mq. 128 R.D. € 0,72 R.A. € 0,46

Derivante da:

Impianto meccanografico del 20/03/1972

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

- **Foglio 8 Particella 323** qualità vigneto, classe 3, superficie mq. 4420 R.D. € 36,52 R.A. € 22,83

Derivante da:

TIPO MAPPALE del 02/03/1998 in atti dal 28/08/1998 (n. 26886.506/1986)

Catasto TERRENI

Comune di URBANA

- **Foglio 8 Particella 49** qualità vigneto, classe 1, superficie mq. 4894 R.D. € 52,81 R.A. € 30,33

Derivante da:

TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. PD0132802 in atti dal 13/03/2007
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 52793.1/2007)



**Confini per tutto il lotto** come da estratto di mappa:

nord mappale 29

est mappale 34, 147, 208, 131, via Del Santo

sud mappale 48, 52, 53

ovest mappali 154, 48

Conformità catastale: conforme

rappresentazione grafica dei mappali come dai luoghi

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dei terreni, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificare dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti

L'intestazione catastale risulta corretta come da progetto divisionale a seguito di

VOLTURA D'UFFICIO del 16/04/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO (RO)
Repertorio n. 80 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE RECUPERO
VOLT.AUT. RP 4392/2025 Voltura n. 30790.1/2025 - Pratica n. PD0220362 in atti dal 30/10/2025

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quota 1/1 di piena proprietà: terreno agricolo di mq.13356 (attualmente non coltivato)
con accesso da capezzagna dal via Del Santo , Comune di Urbana (PD).

Zona periferica servita da servizi di urbanizzazione primaria.

Zone urbanistiche residenziali e Agricole, periferica rispetto il centro del paese



3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso:

- alla data del 1 sopralluogo il terreno agricolo, come da dichiarazioni dell'esecutato risultava coltivato da terzi a titolo gratuito con semina a soia.
- Alla data del 2 sopralluogo 19 febbraio 2025 come da dichiarazioni dell'esecutato il terreno risulta libero.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Este per richiedere l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio non risultano contratti in essere.

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:

non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **17/11/2025** limitata alla Conservatoria di ESTE e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/08/2010 - Registro Particolare 2864 Registro Generale 4509 Pubblico ufficiale VAUDANO FULVIO Repertorio 71345/22562 del 29/07/2010 ATTO TRA VIVI - **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Tutti i lotti (trascritto anche per i terreni)

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non rilevato

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

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

Gravami iscritti e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di ESTE

4.2.1 Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2015 - Registro Particolare 442 Registro Generale 3245 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA - SEZ. DISTACCATA SOAVE Repertorio 86/2011 del 31/05/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA EX ART. 702 TER C.P.C. a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
Importo capitale € 176.398,11 importo totale € 200.000,00



- ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2025 - Registro Particolare 915 Registro Generale

6015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 80/2024 del 16/04/2025

IPOTECA LEGALE derivante da ORDINANZA AUTORITA' GIUDIZIARIA a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4392 del 2025

Importo capitale € 5.704,20 importo totale € 6.046,50

Grava sui lotti 2 e 4

4.2.2 Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2016 - Registro Particolare 2987 Registro Generale

4309 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2180/2016 del

24/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore [REDACTED] contro

[REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2024 - Registro Particolare 2719 Registro Generale

3690 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio

1184 del 16/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI [REDACTED] contro

[REDACTED]

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile risultava censito con la medesima identificazione catastale

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **17/11/2025**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Si evidenzia che dal sopralluogo è emerso che nel lato a nord del mappale 155 insiste linea elettrica con pali infissi nel terreno che potrebbero ricadere a ridosso del confine.

Dalla lettura e dall'analisi degli atti e dalle visure ipotecarie, non sono emerse servitù se non *“nello stato ed essere in cui i beni stessi si trovano, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, inerenze, pertinenze, servitù attive e passive”*





il passaggio verso i terreni dovrà avvenire dalla capezzagna (segnata nelle mappe catastali) dislocata a nord, a ridosso del mappale 34 .

Il sottoscritto CTU non ha certezza non avendo riscontrato atto da nessun titolo.



capezzagna a nord





6. PRECEDENTI e ATTUALI PROPRIETARI ante ventennio:

come rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e dalle visure ipotecarie aggiornate:

TITOLI DI PROVENIENZA:

precedenti proprietario fino al 21/12/1999

[REDACTED]

dal 21/12/1999 al 06/12/2018

[REDACTED]

Proprie-

ta' 1/2

[REDACTED]

Proprieta' 1/2

- successione in morte del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] avendo disposto delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale in data 10 gennaio 2000 n. 50.151 rep. Notaio Malvaso, registrato ad Este il 21 gennaio 2000 al n. 36 Atti Pubblici, dichiarazione di successione registrata ad Este il 25 marzo 2000 al n. 85 Volume 2, trascritta ad Este il 9 dicembre 2000 al n. 5632 R.G. e n. 3859 R.P.;

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/2008 - Registro Particolare 2002 Registro Generale 3227 Pubblico ufficiale NOTAIO DIOMEDE MALVASO Repertorio 73119/5454 del 22/05/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2010 - Registro Particolare 4483 Registro Generale 7097 Pubblico ufficiale PIRO LUDOVICA Repertorio 890/547 del 22/12/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA



dal 06/12/2018 all'attualità:

Proprieta' 1/4
Proprieta' 1/4
Proprieta' 1/2

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2018 - Registro Particolare 4207 Registro Generale 6515 Pubblico ufficiale GAVRAS MICHELE Repertorio 222/112 del 06/12/2018 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

dal 06/12/2018 all'attualità:

Proprieta' 1/1

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/10/2025 - Registro Particolare 4392 Registro Generale 6014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 80/2024 del 16/04/2025 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 915 del 29/10/2025

7. PRATICHE EDILIZIE:

trattasi di terreni agricoli senza corpi di fabbrica

7.1 PRG: come da indicazioni del preposto U.T. Com.le

si allega CDU rilasciato dal comune di Urbana Prot. n. 0005612 del 01/10/2024

Descrizione

CORPO E:

Trattasi di terreno agricolo composto da 2 appezzamenti confinanti tra loro di totali di mq. 13.356, il terreno risulta libero come da dichiarazione dell'esecutato alla data del 19/02/2025 e non coltivato. Si accede dalla strada comunale via del Santo attraverso la capezzagna posta a nord del mappale 155, il terreno è servito da scolo.

si evidenzia che nel confine a nord dal mappale 155 insiste linea elettrica con pali in cemento. a cura dei futuri acquirenti saranno eventualmente da verificare i confini del lotto.

Tabella superfici

	mq	coeff	mq equiv
agricolo mapp 155	3914	1	3.914
agricolo mapp 51	128	1	128
agricolo mapp 323	4420	1	4.420
agricolo mapp 49	4894	1	4.894
toale superficie			13.356



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

Caratteristiche dell'immobile in oggetto: terreno agricolo servito da scolo e con accesso da capezzagna

Tenuto conto di tutte le criticità evidenziate in perizia, e valutandone lo stato, confrontando con valori di terreni con i dati dell'osservatorio VAM, **il sottoscritto CTU ritiene da dare un valore pari**

terreno agricolo (dati V.A.M.) euro 5,70/mq colture seminatave



Ufficio provinciale di PADOVA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/05/2024
Ora: 12.51.01

Annualità 2023

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

REGIONE AGRARIA N° 5 PIANURA FRA FRASSINE E ADIGE Comuni di: BARBONA, BOARA PISANI, CARCERI, CASALE DI SCODOSIA, CASTELBALDO, ESTE, GRANZE, MASI, MEGLIADINO SAN VITALE, MERLARA, MONTAGNANA, OSPEDALETTO EUGANEO, PIACENZA D'ADIGE, PONSÒ, SANT'ELENA, SANT'URBANO, SOLESINO, STANGHELLA, URBANA , VESCOVANA, VIGHIZZOLO D'ESTE, VILLA ESTENSE, BORGIO VENETO				REGIONE AGRARIA N° 6 PIANURA PADOVANA MERIDIONALE Comuni di: AGNA, ANGUILLARA VENETA, ARRE, BAGNOLI DI SOPRA, CARTURA, CONSELVE, MONSELICE, PERNUMIA, POZZONOVO, SAN PIETRO VIMINARIO, TERRASSA PADOVANA, TRIBANO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	57000	SI	SI	6-IN PRESENZA DI RISALIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 10%	57000	SI	SI	6-IN PRESENZA DI RISALIA SI APPLICA UN AUMENTO DEL 10%
VIGNETO (COMPRESSE PIANTE)	62000			1-SE DOTATI DI IMPISSO DI IRRIG. E/O DRENAGGIO I VAL VENGONO AUMENTATI DI 7000 EURO PER HA	62000			1-SE DOTATI DI IMPISSO DI IRRIG. E/O DRENAGGIO I VAL VENGONO AUMENTATI DI 7000 EURO PER HA
VIGNETO DOC (COMPRESSE PIANTE)	92000			1-SE DOTATI DI IMPISSO DI IRRIG. E/O DRENAGGIO I VAL VENGONO AUMENTATI DI 7000 EURO PER HA - PER LE NUOVE ZONE D.O.C. VALGONO GLI STESSI VALORI - LE ZONE IGP SONO EQUIPARATE A QUELLE DOC	92000			1-SE DOTATI DI IMPISSO DI IRRIG. E/O DRENAGGIO I VAL VENGONO AUMENTATI DI 7000 EURO PER HA - PER LE NUOVE ZONE D.O.C. VALGONO GLI STESSI VALORI - LE ZONE IGP SONO EQUIPARATE A QUELLE DOC
VITIVO (SOLO TERRENO)	66000			1-SE DOTATI DI IMPISSO DI IRRIG. E/O DRENAGGIO I VAL VENGONO AUMENTATI DI 7000 EURO PER HA	66000			1-SE DOTATI DI IMPISSO DI IRRIG. E/O DRENAGGIO I VAL VENGONO AUMENTATI DI 7000 EURO PER HA

totale superficie terreno mq.13.356 x € 5.70/mq

per un valore totale di euro 76.129,20

La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia del bene; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, atti di vendita

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

Ad un valore di mercato finale del bene a corpo pari ad euro 76.129,20

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%)

€ - 11.419,38

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 64.709,82

Valore immobile della quota di 1/1 che si arrotonda:

€ 65.000,00

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 17/11/2025
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 18/11/2025

L'esperto alla stima

Ing. Fabio ROSSI

(documento firmato digitalmente)

