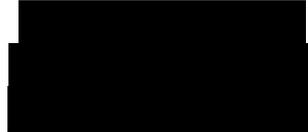


---

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

promossa da:  
**Marmarole SPV**

contro:



N° Gen.Rep. **22/2023**

Giudice: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario:  
**IVG**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBNRC81P29H620Z  
**Partita IVA:** 01426340293  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 091702  
**Email:** [zambon.enrico@libero.it](mailto:zambon.enrico@libero.it)  
**Pec:** [zambon.enrico@ingpec.eu](mailto:zambon.enrico@ingpec.eu)



Beni in **Lendinara (RO)**  
Via Marchefave  
**Lotto Unico**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.**

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

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

**Corpo A: appezzamento di terreno agricolo con annessi fabbricati rurali**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Proprieta' 1/1

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI LENDINARA

- **Sez. LE Foglio 19 Particella 25 Sub 3**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 310 mq, Superficie Catastale 335 mq, Rendita € 336,21; indirizzo Via Marchefave 26 piano: T-1;

- **Sez. LE Foglio 19 Particella 25 Sub 4**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 340 mq, Superficie Catastale 357 mq, Rendita € 368,75; indirizzo Via Marchefave 26 piano: T-1;

- **Sez. LE Foglio 19 Particella 25 Sub 6**, Bene comune non censibile – corte comune ai sub 3 e 4; indirizzo Via Marchefave 26 piano: T-1;

I magazzini oggetto di stima confinano su tutti e quattro i lati con l'area di corte di pertinenza

Salvo altri più esatti ed attuali

**Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI LENDINARA

- **Foglio 19 Particella 25**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.28.21 mq  
Sedime e area di pertinenza dei magazzini oggetto di stima

- **Foglio 19 Particella 627**, Qualità Orto Classe 1, Superficie 00.29.63 mq, Reddito Dominicale € 55,56, Reddito Agrario € 30,61

- **Foglio 19 Particella 630**, Qualità Orto Classe 1, Superficie 00.02.92 mq, Reddito Dominicale € 5,48, Reddito Agrario € 3,02

## Quota e tipologia del diritto

Proprieta' 1/2

Proprietà 1/2

### Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI LENDINARA

- **Foglio 19 Particella 450**, Qualità Orto Classe 2, Superficie 01.35.23 mq, Reddito Dominicale € 198,00, Reddito Agrario € 125,71

- **Foglio 19 Particella 578 AA**, Qualità Seminativo Classe 2, Superficie 00.20.00 mq, Reddito Dominicale € 16,95, Reddito Agrario € 11,36

- **Foglio 19 Particella 578 AB**, Qualità Vigneto Classe 1, Superficie 00.01.06 mq, Reddito Dominicale € 1,23, Reddito Agrario € 0,71

- **Foglio 19 Particella 628**, Qualità Orto Classe 1, Superficie 00.38.45 mq, Reddito Dominicale € 72,10, Reddito Agrario € 39,72

- **Foglio 19 Particella 629**, Qualità Orto Classe 1, Superficie 00.80.14 mq, Reddito Dominicale € 150,28, Reddito Agrario € 82,78

- **Foglio 19 Particella 149 AA**, Qualità Seminativo Classe 2, Superficie 00.60.77 mq, Reddito Dominicale € 51,50, Reddito Agrario € 34,52

- **Foglio 19 Particella 149 AB**, Qualità Orto Classe 1, Superficie 01.11.40 mq, Reddito Dominicale € 208,90, Reddito Agrario € 115,07

Coerenze e confini:

Il corpo A confina a:

- Nord: mapp. 647 – Via Marchefave
- Sud: scolo consortile
- Ovest: mapp. 52 – 160 – 647 – 626 – 623
- Est: mapp. 510 – 559 – 150

Salvo altri più esatti ed attuali

**Corpo B: Appezamento di terreno agricolo attualmente incolto e privo di fabbriche**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
Proprieta' 1/2 [REDACTED]

[REDACTED]  
Proprietà 1/2

**Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI LENDINARA

- **Foglio 21 Particella 374**, Qualità Orto Classe 1, Superficie 00.64.20 mq, Reddito Dominicale € 120,39, Reddito Agrario € 66,31

- **Foglio 21 Particella 389**, Qualità Frutteto, Superficie 00.94.56 mq, Reddito Dominicale € 177,32, Reddito Agrario € 97,67

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
Proprieta' 1/1 [REDACTED]

**Identificati al Catasto Terreni:**

- **Foglio 21 Particella 391**, Qualità Semin Arbor, Superficie 00.15.21 mq, Reddito Dominicale € 16,80, Reddito Agrario € 9,43

Coerenze e confini:

Il corpo B confina a:

- Nord: mapp. 390 – 388 – 373
- Sud: mapp. 267
- Ovest: mapp. 371 – 372
- Est: mapp. 267 – 379

Salvo altri più esatti ed attuali

### **Conformità catastale**

Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trovano sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti incongruenze:

#### **Magazzino Sez. LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub 3:**

- diversa distribuzione interna per la parziale realizzazione delle pareti divisorie non ancora completate

#### **Magazzino Sez. LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub 4:**

- diversa distribuzione interna per la realizzazione di pareti divisorie atte a ricavare un locale disbrigo attiguo alla scala di accesso al primo piano, un'area di deposito ed un ulteriore stanza attualmente adibita a punto vendita.

Le difformità elencate e relative ai due fabbricati possono essere regolarizzate attraverso la predisposizione di una pratica DOCFA al NCEU, finalizzata ad aggiornare le planimetrie catastali in atti.

#### **Area scoperta circostante:**

- presenza di alcune superfetazioni, meglio descritte al paragrafo afferente alla regolarità edilizia, non sanabili, da rimuovere.

- parte dei confini del compendio non sono fisicamente materializzati e pertanto sarà necessario procedere alla loro definizione attraverso un rilievo topografico da eseguirsi in contraddittorio con le proprietà finitime.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale e rilievo topografico (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici proposti): € 5.000,00

Pertanto, pur essendo i beni correttamente identificati ai fini del trasferimento, non si dichiara la conformità catastale.

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

Il lotto di vendita si trova in Via Marchefave, nel comune di Lendinara.

Caratteristiche zona: E3 Agricola

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, produttive

Importanti centri limitrofi: il bene dista circa 17 Km dal territorio comunale di Rovigo.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 11.500 abitanti, fra i quali scuola materna, elementare e media, ambulatorio medico, farmacie, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

### 3. STATO DI POSSESSO:

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo e gli Uffici Provinciali di AVEPA è emerso che una parte dei beni oggetto di pignoramento risultano affittati alla

Più precisamente, i terreni concessi in locazione risultano essere così catastalmente allibrati al censuario di Lendinara:

Foglio 19 Mapp. 149, 450, 578, 628, 629

Foglio 21 Mapp. 374, 389

Per una superficie complessiva di 6,0581 Ha.

Il contratto di affitto di fondo rustico non è stato oggetto di trascrizione ed è stato registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo in data 22/02/2021 al n. 776 serie 3T, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 15/02/2023 e può ritenersi dunque opponibile alla procedura.

Trattasi di contratto in deroga agli art. 1, 4 e 22 della Legge 203 del 1982, la cui durata è stata fissata con inizio dal 11 Novembre 2020 e scadenza al 10 Novembre 2030 (10 anni), senza alcuna necessità di disdetta.

Va tuttavia evidenziato che sul contratto non sono presenti i timbri e le firme dei rappresentanti sindacali delle associazioni di categoria e tale aspetto contrasta con quanto previsto dall'art. 45 della Legge 203 del 1982, pertanto, l'accordo potrebbe ritenersi privo di efficacia, con la conseguente riconversione alla durata legale del contratto, pari a 15 anni.

Il canone annuo d'affitto concordato all'art. 5 del documento è stato fissato a 1.500,00 €, ovvero pari a 250,00 €/Ha.

A tal riguardo, considerato che le attuali tendenze di mercato vedono per i terreni agricoli l'adozione di canoni di locazione annui dell'ordine di 400,00 - 500,00 €/Ha, ne deriva che il canone pattuito potrebbe ritenersi vile.

#### **Restano esclusi dal suddetto contratto di locazione i seguenti beni pignorati:**

- Fabbricati ad uso magazzino tuttora utilizzati dai proprietari, allibrati al NCEU Sez. LE fg. 19 mapp. 25 sub 3 4 e relativa area di corte di cui al sub 6

- Terreni allibrati al NCT Fg. 19 mapp. 627 630 25 e Fg. 21 mapp. 391, in parte coltivati e utilizzati dagli esecutati.

#### 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 ne risultano nel ventennio esaminato.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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

###### - Costituzione di Vincolo di destinazione d'uso

Scrittura privata del Notaio Iazeolla Francesco del 14/04/1989, Rep. n. 15626  
trascritta a Rovigo in data 12/05/1989 ai nn. R.G. 3616, R.P. 2653.

In favore del Comune di Lendinara

Contro [REDACTED]

Gravante il Fg. 19 mapp. 148 – 25

###### - Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Scrittura privata del Notaio Massei Andrea del 01/04/1999, Rep. n. 8294  
trascritta a Rovigo in data 09/04/1999 ai nn. R.G. 2884, R.P. 1979.

In favore del Comune di Lendinara

Contro [REDACTED]

Gravante il Fg. 19 mapp. 148 – 25 – 149 – 449 – 450 – 451

###### - Costituzione di Vincolo di destinazione

Scrittura privata del Notaio Doro Simonetta del 18/05/2000, Rep. n. 22617  
trascritta a Rovigo in data 26/05/2000 ai nn. R.G. 4276, R.P. 2917.

In favore del Comune di Lendinara

Contro [REDACTED]

Gravante il Fg. 19 mapp. 148 – 25 – 149 – 449 – 450 – 451

###### - Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Scrittura privata del Notaio Doro Simonetta del 09/04/2003, Rep. n. 31600  
trascritta a Rovigo in data 17/04/2003 ai nn. R.G. 3870, R.P. 2270.

In favore del Comune di Lendinara

Contro [REDACTED]

Gravante il Fg. 19 mapp. 148 – 25 – 149 – 449 – 450 – 451

**4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:**

Sebbene non riportate nei rispettivi atti di provenienza e non rilevate nelle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, si evidenzia la presenza di n. 2 servitù di fatto relative alla presenza di:

- elettrodotto di alta tensione che attraversa in direzione est-ovest verso sud parte dei mappali di cui al corpo A del presente elaborato.

- linea telefonica aerea che attraversa in direzione est-ovest verso nord parte dei mappali ricompresi ai corpi A e B del presente elaborato.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- *Ipoteca volontaria a favore di*

**UNICREDIT BANCA SPA**

contro

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
a rogito del Notaio Doro Simonetta di Lendinara (RO), Rep. n. 37004  
in data 07/04/2005,  
iscritta a Rovigo in data 15/04/2005 ai nn. R.G. 3833, R.P. 961.  
Importo totale: € 290.000,00.; Importo Capitale: € 145.000,00.

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro, le quote di 1/2 di piena proprietà in capo a ciascuno degli esecutati dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 19 P.IIa 148, 149, 450, 451, 578

Annotazione a iscrizione per restrizione i beni del Notaio Luca Arnone del 22/09/2008 Rep. 1077/885 trascritta a Rovigo il 30/10/2008 RG 10900 RP 1998 relativa al Fg. 19 mapp. 627 (ex 148 – parte) e 630 (ex 451 – parte)

- *Ipoteca legale a favore di*

**EQUITALIA POLIS SPA**

contro

derivante da 0300 ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73  
a rogito di Equitalia Polis spa, Rep. n. 124023/99  
in data 30/10/2009,  
iscritta a Rovigo in data 06/11/2009 ai nn. R.G. 10333, R.P. 2379.  
Importo totale: € 51.876,06.; Importo Capitale: € 25.938,03.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCEU: Sez LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub. 3, 4

NCT: Fg. 19 P.IIa 627, 630

- *Ipoteca volontaria a favore di*

**BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.**

contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a rogito del Notaio Luca Arnone, Rep. n. 1132/937

in data 14/10/2008,

iscritta a Rovigo in data 22/10/2008 ai nn. R.G. 10708, R.P. 2391.

Importo totale: € 400.000,00.; Importo Capitale: € 200.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCEU: Sez LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub. 3, 4, 6

NCT: Fg. 19 P.IIa 25, 627, 630

Annotazione a iscrizione per riduzione di somma da € 200.000,00 a € 110.000,00 del Notaio Luca Arnone del 13/10/2010 Rep. 2478/2128 trascritta a Rovigo il 17/11/2010 RG 10407 RP 1902

- *Ipoteca legale a favore di*

**EQUITALIA POLIS SPA**

contro [REDACTED]

derivante da 0300 ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73

a rogito di Equitalia Polis spa, Rep. n. 116659/99

in data 25/11/2010,

iscritta a Rovigo in data 03/12/2010 ai nn. R.G. 10902, R.P. 2310.

Importo totale: € 32.021,02.; Importo Capitale: € 16.010,51.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 389, 374

- *Ipoteca volontaria a favore di*

**BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.**

contro

[REDACTED] in qualità di debitore ipotecario,

[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca,

[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a rogito del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (PD), Rep. n. 147210/26088

in data 26/09/2012,

iscritta a Rovigo in data 16/10/2012 ai nn. R.G. 7458, R.P. 1110.

Importo totale: € 140.000,00.; Importo Capitale: € 70.000,00.

L'ipoteca colpisce:

la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ad [REDACTED] relativa ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCEU: Sez LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub. 3, 4, 6

NCT: Fg. 19 P.IIa 25, 627, 630

Le rispettive quote di 1/2 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relative ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 374, 389

NCT: Fg. 19 P.IIa 149, 450, 578, 628, 629

La quota di 1/1 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relativa al bene così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 391

*- Ipoteca giudiziale a favore di*

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

a rogito del Tribunale di Biella (BI) Rep. n. 872/2012

in data 26/09/2012,

iscritta a Rovigo in data 25/10/2012 ai nn. R.G. 7719, R.P. 1148.

Importo totale: € 30.000,00.; Importo Capitale: € 9.067,99.

L'ipoteca colpisce:

Le rispettive quote di 1/2 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relative ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 374, 389

NCT: Fg. 19 P.IIa 149, 450, 578, 628, 629

La quota di 1/1 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relativa al bene così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 391

*- Ipoteca giudiziale a favore di*

**CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA**

contro

[REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

a rogito del Tribunale di Ferrara (FE) Rep. n. 3369

in data 19/12/2012,

iscritta a Rovigo in data 27/12/2012 ai nn. R.G. 9537, R.P. 1382.

Importo totale: € 20.000,00.; Importo Capitale: € 17.592,88.

L'ipoteca colpisce:

la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ad [REDACTED] relativa ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCEU: Sez LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub. 3, 4, 6

NCT: Fg. 19 P.IIa 25, 627, 630

La quota di 1/2 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relativa ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 374, 389

NCT: Fg. 19 P.IIa 149, 450, 578, 628, 629

La quota di 1/1 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relativa al bene così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 391

*- Ipoteca giudiziale a favore di*

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

a rogito del Giudice di Pace di Padova (PD) Rep. n. 414/2013

in data 06/02/2013,

iscritta a Rovigo in data 31/03/2014 ai nn. R.G. 1945, R.P. 273.

Importo totale: € 8.000,00.; Importo Capitale: € 4.800,00.

L'ipoteca colpisce:

la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ad [REDACTED] relativa ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCEU: Sez LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub. 3, 4

NCT: Fg. 19 P.IIa 627, 630

*- Ipoteca legale a favore di*

**EQUITALIA NORD SPA**

contro [REDACTED]

derivante da 0300 ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73

a rogito di Equitalia Nord spa, Rep. n. 244/9915

in data 13/05/2015,

iscritta a Rovigo in data 15/05/2015 ai nn. R.G. 3631, R.P. 527.

Importo totale: € 436.606,28.; Importo Capitale: € 218.303,14.

L'ipoteca colpisce:

la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ad [REDACTED] relativa ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCEU: Sez LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub. 3, 4

NCT: Fg. 19 P.IIa 627, 630

- *Ipoteca legale a favore di*

**EQUITALIA NORD SPA**

contro [REDACTED]

derivante da 0420 Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a rogito di Equitalia Nord spa, Rep. n. 463/9916

in data 07/06/2016,

iscritta a Rovigo in data 10/06/2016 ai nn. R.G. 4901, R.P. 765.

Importo totale: € 70.469,10.; Importo Capitale: € 35.234,55.

L'ipoteca colpisce:

La quota di 1/2 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relativa ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 374, 389

NCT: Fg. 19 P.IIa 149, 450, 578, 628, 629

La quota di 1/1 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relativa al bene così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 391

- *Ipoteca legale a favore di*

**EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**

contro [REDACTED]

derivante da 0420 Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a rogito di Equitalia Servizi di Riscossione spa, Rep. n. 711/9917

in data 19/01/2017,

iscritta a Rovigo in data 14/02/2017 ai nn. R.G. 1195, R.P. 185.

Importo totale: € 100.500,76.; Importo Capitale: € 50.250,38.

L'ipoteca colpisce:

La quota di 1/2 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relativa ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 374, 389

NCT: Fg. 19 P.IIa 149, 450, 628, 629

- *Ipoteca legale a favore di*

**AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**

contro [REDACTED]

derivante da 0420 Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a rogito di Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. n. 873/9918

in data 12/09/2018,

iscritta a Rovigo in data 13/09/2018 ai nn. R.G. 7433, R.P. 1023.

Importo totale: € 145.730,38.; Importo Capitale: € 72.865,19.

L'ipoteca colpisce:

la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ad [REDACTED] relativa ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCEU: Sez LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub. 3, 4

NCT: Fg. 19 P.IIa 627, 630

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- *A favore di*

**MARMAROLE SPV**

contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 64 in data 03/02/2023,

trascritto a Rovigo in data 15/02/2023 ai nn. RG. 1310, R.P. 991.

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ad [REDACTED] relativa ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCEU: Sez LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub. 3, 4, 6

NCT: Fg. 19 P.IIa 25, 627, 630

Le rispettive quote di 1/2 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relative ai beni così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 374, 389

NCT: Fg. 19 P.IIa 149, 450, 578, 628, 629

La quota di 1/1 di piena proprietà in capo a [REDACTED] relativa al bene così catastalmente identificati al Censuario di Lendinara:

NCT: Fg. 21 P.IIa 391

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano

#### 4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

A seguito di ispezione effettuata in data 28/04/2023 si confermano le formalità precedentemente indicate.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### **Attestazione Prestazione Energetica:**

Non necessaria ai sensi dell' art. 3, c. 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192

### **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III**

### **Rifiuti ed altri materiali presenti in loco:**

- Si rileva la presenza di lastre di amianto particolarmente ammalorate in corrispondenza della copertura del manufatto abusivo ad uso pollaio insistente sull'area scoperta di cui al corpo A da smaltire/bonificare.

- All'interno dei due fabbricati ricompresi nel corpo A oggetto di stima e sulle aree scoperte circostanti, si rileva la presenza di un consistente numero di attrezzature e materiali (attrezzature agricole, trattori, serre mobili, serbatoi, cisterne, materiali edili di vario tipo, rifiuti anche pericolosi) di proprietà degli esecutati, da rimuovere/smaltire.

- Relativamente all'appezzamento di terreno di cui al corpo B, si rileva la presenza di consistenti quantitativi di ramaglie e di altri scarti derivanti da attività di potatura, inoltre, non è da escludere la presenza di ulteriori materiali/rifiuti anche pericolosi, da smaltire.

### **Ulteriori avvertenze:**

- Non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche delle aree oggetto di stima.

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che l'immobile di cui al sub 4 del mappale 25 è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con particolare riferimento all'impianto elettrico e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, con particolare riferimento agli oneri a cura dell'aggiudicatario, derivanti dalle attività di bonifica/smaltimento, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che **in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### I beni catastalmente identificati come segue (CORPO A):

NCEU Sez LE Fg. 19 P.IIa 25 Sub 3 – 4 – 6

NCT Fg. 19 P.IIa 25 – 627 – 630

Appartengono per la quota di 1/1 di piena proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] avendoli acquistati dai [REDACTED] in virtù del seguente atto:

- compravendita del Notaio Luca Arnone del 14/10/2008 Rep. 1131 trascritto a Rovigo il 22/10/2008 ai nn. 10700/6373

I [REDACTED] erano a loro volta divenuti proprietari acquistando i suddetti beni dal [REDACTED] in virtù del seguente atto:

- compravendita del Notaio Claudio Gabinio del 29/06/1988 Rep. 89756 trascritto a Rovigo il 15/07/1988 ai nn. 5572/4049

-----

### I beni catastalmente identificati come segue (CORPO A):

NCT Fg. 19 P.IIa 578 – 628 – 629 – 149 – 450

Appartengono per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno ai [REDACTED] e [REDACTED] avendoli acquistati da [REDACTED] in virtù del seguente atto:

- compravendita del Notaio Claudio Gabinio del 29/06/1988 Rep. 89756 trascritto a Rovigo il 15/07/1988 ai nn. 5572/4049

-----

### I beni catastalmente identificati come segue (CORPO B):

NCT Fg. 21 P.IIa 389 – 374 – 391

Quanto ai beni di cui ai mapp. 389, 374, essi appartengono per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno ai [REDACTED] e [REDACTED]

Quanto al bene di cui al mapp. 391, esso appartiene per la quota di 1/1 di piena proprietà al [REDACTED]

Avendoli i [REDACTED] acquistati dai [REDACTED] in virtù del seguente atto:

- compravendita del Notaio Andrea Massei del 28/12/1998 Rep. 7787 trascritto a Rovigo il 30/12/1998 ai nn. 9884/6785 e 9885/6786

I [REDACTED] erano a loro volta divenuti proprietari in virtù del seguente atto:

- compravendita del Notaio Vincenzo Palmieri del 09/06/1981 Rep. 10772 trascritto a Rovigo il 08/07/1981 ai nn. 4929/3811

Si precisa inoltre che il [REDACTED] pur essendo in regime di comunione legale con la coniuge [REDACTED], ha acquisito i suddescritti diritti immobiliari escludendoli dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 lett. f) del C.C.

## **7. PROFILI AUTORIZZATIVI:**

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Lendinara ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

### **7.1 Autorizzazioni edilizie:**

#### **1) Concessione n. 3048 del 12/07/1989**

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Costruzione di un capannone ad uso ricovero attrezzi e prodotti agricoli

Presentazione: 26/11/1988 Prto. 14635

Rilascio: 12/07/1989 Prot.14635/1989

Abitabilità: 15/12/1990 al n. 1398

Note: all'interno del fascicolo della pratica edilizia si rileva la presenza di una domanda di variante presentata il 14/04/1990 prot. 06220, la quale tuttavia non riporta variazioni al progetto originario.

#### **2) Autorizzazione n. 2680 del 25/01/1995**

Tipo Pratica: Autorizzazione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Manutenzione straordinaria

Rilascio: 25/01/1995 Prot. 254/95

#### **3) Concessione Edilizia in sanatoria n. 6706 del 24/12/1998**

Tipo Pratica: Concessione edilizia a sanatoria

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ristrutturazione di un annesso rustico

Presentazione: 11/09/1998 Prot. 15796

Rilascio: 24/12/1998 Prot. 15796

**4) Concessione n. 6772 del 22/04/1999**

Tipo Pratica: Concessione edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ristrutturazione con recupero funzionale ad uso abitativo ed agrituristico

Presentazione: 16/02/1999 Prot. 2841

Rilascio: 22/04/1999 Prot. 2841/99

Note: con riferimento a tale pratica edilizia si rileva una successiva concessione edilizia n. 7494 del 24/04/2003 intestata a [REDACTED] per ultimazione lavori

**5) Concessione n. 7076 del 20/06/2000**

Tipo Pratica: Concessione edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Costruzione di annessi rustici e tettoie in Via Marchefave

Presentazione: 14/03/2000 Prot. 3763

Rilascio: 20/06/2000 Prot. 3763

Note: i manufatti autorizzati con tale pratica edilizia non sono più rinvenibili in loco

**6) Permesso di Costruire n. 0483 del 03/08/2006**

Tipo Pratica: Permesso di Costruire

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Recupero funzionale di fabbricati rurali per ricavo "[REDACTED]"

Presentazione: 24/03/2006 Prot. 6938

Rilascio: 03/08/2006 Prot. 6938

**7.2 Conformità Edilizia:**

**Relativamente al fabbricato NCEU Sez LE Fg. 19 mapp. 25 Sub 3**

L'immobile si trova allo stato "grezzo", oggetto di precedenti interventi incompleti di ristrutturazione, afferenti alle pratiche, attualmente decadute, di cui ai sopra elencati punti 4), 6).

La sua attuale distribuzione dei vani interni non risulta coerente con quanto graficamente rappresentato negli elaborati allegati alla concessione edilizia a sanatoria n. 6706 del 24/12/2008

**Relativamente al fabbricato NCEU Sez LE Fg. 19 mapp. 25 Sub 4**

L'immobile trova sostanziale corrispondenza con quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi precedentemente elencati, fatta eccezione per la realizzazione di pareti interne a tutta altezza, atte alla realizzazione di un locale disbrigo di chiusura del vano scala di accesso al sovrastante magazzino, un locale di deposito ed un ulteriore vano attualmente adibito per la vendita dei prodotti aziendali.

**Relativamente all'area scoperta circostante**

Si rileva la presenza dei seguenti manufatti irregolari, caratterizzati da precarie condizioni statiche, presenza di amianto in pessimo stato conservativo, il tutto da rimuovere:

- sui mapp. 25 e 630 del Fg. 19: pollaio in muratura con copertura in eternit un tempo facente parte di un più ampio fabbricato oggi perlopiù demolito.

- sul mapp. 25 del Fg. 19: in corrispondenza del lato sud-ovest del magazzino di cui al sub 4 si trova una tettoia chiusa su tre lati con copertura in lamiera in precario stato conservativo
- sul mapp. 628 del Fg. 19: si trova una tettoia chiusa su quattro lati, con copertura in pannelli sandwich, delle dimensioni di 10,00 m x 7,30 m circa, in precario stato conservativo

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie relative a ciascuno dei due corpi di fabbrica presenti in loco, in via del tutto indicativa si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla:

- sanatoria di tali opere
- eventuali rimesse in pristino stato delle superfetazioni abusive, ivi compresa la bonifica delle coperture in eternit
- eventuale presentazione di ulteriori pratiche edilizie di variante e completamento opere relativamente al bene di cui al sub 3 attualmente al grezzo

ammonti a € 10.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

### **7.3 Conformità Urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

Fg. 19 Mappale 25 → ZTO E3: agricola (art. 44 NTO – PI) con presenza di due edifici non funzionali alla conduzione del fondo (art. 48 NTO – PI) – schede D/13 e D/23

Fg. 19 Mappale 627, 630, 149, 450, 578, 628, 629 → ZTO E3: agricola (art. 44 NTO – PI)

Fg. 21 Mappale 391, 374, 389 → ZTO E3: agricola (art. 44 NTO – PI)

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **CORPO A - quota di 1/1 di piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo con annessi due fabbricati**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, di forma regolare, orografia pianeggiante e tessitura sciolta, sito a ridosso di Via Marchefave, nel Comune di Lendinara.

La superficie coltivata, sulla base di quanto potuto riscontrare in loco e dal piano di utilizzo ottenuto dagli uffici provinciali di Avepa, oltre a seminativo, per circa 2/3 è investita ad orto, impiegando specie vegetali coltivate sotto serra ed in pieno campo.

L'emungimento di acqua avviene attraverso gli scoli posti a nord e a sud, mentre la distribuzione è garantita per mezzo delle scoline collocate internamente al lotto e lungo i confini est ed ovest dello stesso.

A nord è stata ricavata un'area dove al suo interno si trovano alcuni animali da fattoria, inoltre, dislocati su più parti, si riscontrano alcuni manufatti abusivi, in precario stato conservativo, da rimuovere, già descritti nel precedente paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

La superficie catastale complessiva del terreno è di 4,796 Ha

A nord dell'appezzamento di terreno, in posizione centrale e con accesso su Via Marchefave, si trova il centro aziendale, composto da 2 fabbricati con relativa area scoperta di pertinenza, rispettivamente identificati catastalmente al sub 4 ed al sub 3 del mappale 25 del foglio 19.

Il fabbricato di cui al sub 4 è attualmente utilizzato come magazzino, la sua epoca di edificazione risale al 1989, è realizzato con muratura perimetrale portante in blocchi di cemento intonacati e copertura in lastre di fibrocemento/eternit sorrette da travature in c.a. Oltre al vano principale ad uso magazzino/ricovero attrezzi, il bene risulta composto da un locale ufficio con annesso spogliatoio e WC, un ulteriore vano destinato a ripostiglio e area di vendita.

Inoltre, attraverso una scala interna è possibile accedere al deposito di concimi al primo piano.

La pavimentazione è prevalentemente realizzata in getto di cemento, fatta eccezione per l'ufficio, lo spogliatoio ed il bagno, dove si riscontrano rivestimenti ceramici.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, inoltre vi sono due portoni di accesso "a soffietto", rispettivamente sui lati nord ed est.

L'immobile è dotato di impianto elettrico da verificare ed adeguare ed il riscaldamento è garantito attraverso l'impiego di vetilconvettori elettrici installati solamente nell'ufficio e nello spogliatoio.

Complessivamente il grado di finitura è modesto e si rileva la necessità di operare alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

La superficie esterna lorda è di circa 320,00 mq

Il fabbricato di cui al sub 3 si trova al grezzo, la sua edificazione è remota, ma è stato oggetto di più recenti ed incompleti interventi di ristrutturazione, presumibilmente intercorsi tra il 1995 ed i primi anni 2000.

Il bene si presenta con pareti portanti in muratura isolata internamente, solai di piano e di copertura in legno e tramezzi interni in mattoni forati.

Non si rileva la presenza di serramenti, di impianti e di ulteriori opere di finitura.

Al suo interno si trova un notevole quantitativo di materiali di risulta e di attrezzature agricole.

La superficie esterna lorda è di circa 374,00 mq

Descrizione: **CORPO B - quota di 1/1 di piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo privo di fabbriche, di forma regolare, orografia pianeggiante, sito a ridosso di Via Marchefave, nel Comune di Lendinara, attualmente incolto.

All'interno dell'area si rileva la presenza di notevoli quantità di ramaglie e di residui derivanti dall'attività di potatura, inoltre, non è da escludere il ritrovamento di ulteriori tipologie di rifiuti, anche pericolosi.

La superficie catastale complessiva del terreno è di 1,7397 Ha.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Ai fini della stima dei terreni agricoli, si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA), basato sul confronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato, con particolare riferimento nel caso di specie all'*asking price*, come da norma UNI 11612:2015 par. 4.1.

Relativamente al corpo A si tengono in considerazione i valori agricoli medi previsti per la provincia di Rovigo, Regione Agraria n.1, riferiti alle colture a seminativo ed orto, unitamente all'attuale piano di utilizzo dell'appezzamento.

La valutazione viene opportunamente raggugliata anche in relazione alla presenza sul fondo delle servitù di fatto precedentemente descritte, le quali vanno a limitarne la lavorabilità.

Relativamente al corpo B, la valutazione viene opportunamente raggugliata in relazione all'attuale stato di conservazione del terreno oggetto di stima, il quale, oltre ad essere completamente incolto, necessita di interventi di bonifica e di ripristino ai fini di una sua futura coltivazione.

Relativamente ai fabbricati annessi ed insistenti sull'area di cui al Corpo A, si procede alla loro valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

**A. Valutazione dei corpi**

Valutazione dei fabbricati – cost approach:

TRIBUNALE DI ROVIGO - E.I. 10/2023							
Beni in Lendinara (RO) - Via Marchefave Perito: Ing. Enrico Zambon Custode: Istituto Vendite Giudiziarie							
	<b>SUPERFICI TOTALI</b>	<b>coefficienti correttivi</b>	<b>SUP. PARAMETRATE</b>				
MAGAZZINO SUB 3	374	1	374				
MAGAZZINO SUB 4	320	1	320				
<b>TOTALE</b>	<b>694</b>		<b>694</b>				
<b>LOTTO</b>	<b>2821</b>						
costo mq	MAGAZZINO SUB 3	150,00 €	56.100,00 €				
	MAGAZZINO SUB 4	400,00 €	128.000,00 €				
	<b>TOTALE CC</b>		<b>184.100,00 €</b>				
<b>DEPREZZAMENTO</b>	<b>124.225,00 €</b>						
<b>DETERIORAMENTO FISICO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>incidenza %</b>		<b>ETA' ATTUALE</b>	<b>VITA UTILE</b>	<b>k</b>	<b>DEPREZZAMENTO</b>
MAGAZZINO SUB 3		100,00%	56.100,00 €	20	70	0,714285714	16.028,57 €
	<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>56.100,00 €</b>				
<b>DETERIORAMENTO FISICO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>incidenza %</b>		<b>ETA' ATTUALE</b>	<b>VITA UTILE</b>	<b>k</b>	<b>DEPREZZAMENTO</b>
MAGAZZINO SUB 4		100,00%	128.000,00 €	34	70	0,514285714	62.171,43 €
	<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>128.000,00 €</b>				
<b>OBSOLESCENZA FUNZIONALE</b>						25,00%	46.025,00 €
<b>SPESE TECNICHE</b>	2%	3.682,00 €					
<b>ONERI COMUNALI</b>	1%	1.841,00 €					
<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>	5%	9.205,00 €					
		<b>14.728,00 €</b>					
<b>VALORE AREA</b>	2821	2,50 €	<b>7.052,50 €</b>				
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>81.655,50 €</b>						

Valutazione complessiva del lotto:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
Fabbricati Corpo A	-	-	81.655,50
Terreno Corpo A	47.960,00	3,00	143.880,00
Terreno Corpo B	17.397,00	1,70	29.574,90
<b>TOTALE</b>			<b>255.110,40</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 38.266,56
Spese di regolarizzazione catastale ed edilizia:	€ 15.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 201.843,84
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 202.000,00</b>

**Allegati:**

- documentazione catastale
- contratto di locazione
- piano di utilizzo colturale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica

08 Giugno 2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

