
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **42/2023 riunita con E.I. n. 66/2024**
data udienza: 12-07-2024 ore 09.00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
(integrazione per pignoramento in rettifica)
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Leonardo Bonato
Codice fiscale: BNTLRD60R27E320B
Partita IVA: 00816010292
Studio in: Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria
Telefono: 0426 42482
Fax: 0426 42482
Email: ing.leonardo.bonato@gmail.com
Pec: bonato.leonardo@ingpec.eu



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : 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 Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo 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 dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre 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 spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per



l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio); nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di



ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 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 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in Castelguglielmo (Rovigo)
via Magenta n. 1405

Lotto: Unico

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

Si precisa che l'originario atto di pignoramento è stato integrato con un successivo pignoramento in rettifica che considera il mappale n. 699 in luogo della particella erroneamente indicata in precedenza (669).

Si precisa inoltre che l'impianto fotovoltaico presente si deve ritenere come asservito al servizio del bene principale pignorato (magazzino e locale di deposito di proprietà di [REDACTED]) e, pertanto, pignorato per accessoria.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A:

Magazzino e locali di deposito [C/2] sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020, via Magenta n. 1405

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Proprietà bene personale
[REDACTED] - Stato Civile: N/D

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelguglielmo, foglio 6, particella 700, Ente urbano, superficie 210 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelguglielmo, foglio 6, particella 700, subalterno n. 2, indirizzo via Magenta n. 1405, piano terra - primo, categoria C/2, classe 1, consistenza 182 mq., rendita euro 281,99.

Nota: si precisa che il m.n. 700 corrisponde solo al sedime del fabbricato sul quale è presente il corpo A (all'interno del fabbricato è presente anche un'altra unità, il m.n. 700, sub. 1, la quale non è oggetto del presente rapporto di valutazione, in quanto di altra proprietà).

Confini:

- a Nord: unità di altra proprietà (m.n. 700, sub. 1, bene non oggetto del presente rapporto di valutazione), che è anche sottostante la porzione dell'unità 700 sub. 2 posta al piano primo;
- a Sud: area cortiliva della stessa proprietà (m.n. 699 – corpo G);
- a Ovest: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 698);
- a Est: area cortiliva della stessa proprietà (m.n. 699 – corpo G).

Per ulteriore informazione si precisano i confini dell'intero mappale 700:

- a Nord: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 698);
- a Sud: area cortiliva della stessa proprietà (m.n. 699 – corpo G);
- a Ovest: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 698);
- a Est: area cortiliva della stessa proprietà (m.n. 699 – corpo G).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è presente l'elaborato planimetrico.

Si è rilevata la presenza di un muretto a piano terra (non a tutta altezza), non indicato in planimetria catastale, che divide il magazzino in due ambienti distinti e non in diretto collegamento fra loro.

Sulla parete esterna a sud è presente un foro porta (larghezza 80 cm.) non indicato in planimetria



catastale; sulla stessa parete la finestra indicata in planimetria catastale è chiusa.

Nel muro che separa la presente unità dall'adiacente unità (di altra proprietà – m.n. 700, sub. 1) è presente un'apertura a piano terra, non indicata in planimetria catastale, che collega le due unità.

A piano terra dell'unità, in particolare nella zona est, è presente una cella frigo (non funzionante) non indicata in planimetria catastale.

Sulla parete esterna a nord (a piano primo) sono assenti alcuni fori finestra indicati invece in planimetria catastale.

Le altezze indicate in planimetria catastale non sono leggibili; è stata rilevata un'altezza media della porzione a piano unico fuori terra pari a circa 6,45 ml.; è stata rilevata un'altezza media sulla porzione a piano primo pari a circa 4,95 ml..

Sulla copertura è posizionato un impianto fotovoltaico della potenza pari a 17,6 kW, oggetto, in data 16/07/2011, di Convenzione per l'Erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica tra il [REDACTED] e [REDACTED]. [REDACTED]

non ha alcun diritto sulla copertura del magazzino e, comunque, la visura storica della Camera di Commercio la indica come cancellata a partire dal [REDACTED]. L'impianto non risulta accatastato, mentre, per le sue caratteristiche, in relazione con la rendita catastale dell'immobile, dovrebbe esserlo. Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di Pratica DOCCA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo B:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà bene personale

[REDACTED] - Stato Civile: N/D

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelguglielmo, foglio 6, particella 701, superficie catastale 37.303 mq.

porzione AA: qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 25.005 mq., reddito dominicale: euro 103,99, reddito agrario: euro 103,31;

porzione AB: qualità orto, classe U, superficie catastale 12.298 mq., reddito dominicale: euro 212,30, reddito agrario: euro 123,85.

Confini:

- a Nord: parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 699 – corpo G), parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 20 – corpo D), parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 21 – corpo E), parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 23 – corpo F), parzialmente con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 698) e parzialmente con pubblica via Magenta (m.n. 10 demanio pubblico dello stato opere idrauliche di II categoria);

- a Sud: parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 886 – corpo C) e parzialmente con terreni di altra proprietà (m.n. 290, 555);

- a Ovest: parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 886 – corpo C), parzialmente con terreno di altra proprietà (m.n. 883) e parzialmente con aree cortilive di altra proprietà (m.n. 884, 12);

- a Est: parzialmente con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 698), parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 699 – corpo G), parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 23 – corpo F) e parzialmente con terreni di altra proprietà (m.n. 30, 578).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è rilevato che catastalmente il terreno presenta per la porzione AA la qualità seminativo e per la porzione AB la qualità orto. Di fatto l'intero corpo B è destinato ad orto.

Regolarizzabile mediante: L'irregolarità è regolarizzabile catastalmente mediante presentazione di istanza per dichiarazione variazione della coltura (mod. 26), presso Agenzia del Territorio.



Sul corpo B in prossimità del confine est è presente un manufatto non autorizzato (tettoia aperta a protezione delle apparecchiature di irrigazione, delle dimensioni pari a circa 6 x 2,5 ml.) realizzato con colonne in c.a. prefabbricate su basamento in c.a. e copertura in lamiera metallica; tale manufatto dovrà essere regolarizzato urbanisticamente ma, salvo diverse disposizioni viste le caratteristiche e le limitate dimensioni, non dovrebbe essere necessario il suo accatastamento.

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo C:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà bene personale
[REDACTED] - Stato Civile: N/D

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelguglielmo, foglio 6, particella 886, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 25.332 mq., reddito dominicale: euro 150,91, reddito agrario: euro 124,29

Storico catastale (attuale m.n. 886)

La particella n. 886 di ha 02.53.32, sopra descritta, deriva dalla particella n. 827 di ha 03.19.32, frazionata (tipo frazionamento del 03/12/2009 Pratica n. RO0158750 in atti dal 03/12/2009 presentato il 03/12/2009 (n. 158750.1/2009) in m.n. 886 (oggetto del presente rapporto di stima) e in m.n. 887 (di altra proprietà)

La particella n. 827 di ha 03.19.32, era derivata dalla particella n. 14 di ha 03.21.74, frazionata (tipo frazionamento del 20/01/2005, Pratica n. RO0003816 in atti dal 20/01/2005 n. 3816.1/2005) in m.n. 827 e in m.n. 828.

L'originaria particella n. 14 di ha 03.21.74 deriva da impianto meccanografico del 17/09/1976.

Confini:

- a Nord: parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B) e parzialmente con terreno di altra proprietà (m.n. 883);
- a Sud: con terreno di altra proprietà (m.n. 887);
- a Ovest: con stradello senza denominazione (mappale senza numero separante il mappale in oggetto da altra proprietà);
- a Est: con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è rilevato che catastalmente il terreno presenta la qualità seminativo. Di fatto l'intero corpo C è destinato ad orto.

Regolarizzabile mediante: L'irregolarità è regolarizzabile catastalmente mediante presentazione di istanza per dichiarazione variazione della coltura (mod. 26), presso Agenzia del Territorio.

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo D:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà bene personale
[REDACTED] - Stato Civile: N/D

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelguglielmo, foglio 6, particella 20, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 720 mq., reddito dominicale: euro 4,29, reddito agrario: euro 3,53



Confini:

- a Nord: con pubblica via Magenta (m.n. 10 demanio pubblico dello stato opere idrauliche di II categoria);
- a Nord-est: con terreno della stessa proprietà (m.n. 21 – corpo E);
- a Sud-est: con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B);
- a Ovest: con area cortiliva e fabbricato di altra proprietà (m.n. 12).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è rilevato che catastalmente il terreno presenta la qualità seminativo. Di fatto l'intero corpo D è destinato ad orto.

Regolarizzabile mediante: L'irregolarità è regolarizzabile catastalmente mediante presentazione di istanza per dichiarazione variazione della coltura (mod. 26), presso Agenzia del Territorio.

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo E:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di ██████████ – Proprietà bene personale
██████████ - Stato Civile: N/D

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelguglielmo, foglio 6, particella 21, superficie catastale 1.280 mq.

porzione AA: qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.200 mq., reddito dominicale: euro 7,15, reddito agrario: euro 5,89;

porzione AB: qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 80 mq., reddito dominicale: euro 0,02, reddito agrario: euro 0,02.

Confini:

- a Nord: con pubblica via Magenta (m.n. 10 demanio pubblico dello stato opere idrauliche di II categoria);
- a Est: con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B);
- a Sud: con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B);
- a Sud-ovest: con terreno della stessa proprietà (m.n. 20 – corpo D).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è rilevato che catastalmente il terreno presenta per la porzione AA la qualità seminativo e per la porzione AB la qualità bosco ceduo. Di fatto l'intero corpo E è destinato ad orto.

Regolarizzabile mediante: L'irregolarità è regolarizzabile catastalmente mediante presentazione di istanza per dichiarazione variazione della coltura (mod. 26), presso Agenzia del Territorio.

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo F:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di ██████████ – Proprietà bene personale
██████████ - Stato Civile: N/D



Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelguglielmo, foglio 6, particella 23, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.253 mq., reddito dominicale: euro 8,41, reddito agrario: euro 6,15.

Confini:

- a Nord: con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B);
- a Est: con terreno di altra proprietà (m.n. 30);
- a Sud: con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B);
- a Ovest: con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è rilevato che catastalmente il terreno presenta la qualità seminativo. Di fatto l'intero corpo F è destinato ad orto.

Regolarizzabile mediante: L'irregolarità è regolarizzabile catastalmente mediante presentazione di istanza per dichiarazione variazione della coltura (mod. 26), presso Agenzia del Territorio.

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo G:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà bene personale
[REDACTED] - Stato Civile: N/D

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelguglielmo, foglio 6, particella 699, superficie catastale 619 mq.

porzione AA: qualità area rurale, superficie catastale 578 mq.,

porzione AB: qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 41 mq., reddito dominicale: euro 0,20, reddito agrario: euro 0,17.

Confini:

- a Nord: con unità della stessa proprietà (m.n. 700, sub. 2 – corpo A), con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 698) e con pubblica via (via Magenta);
- a Est: con aree cortilive di altra proprietà (m.n. 25, 26, 27) e con terreno di altra proprietà (m.n. 30);
- a Sud: con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B) e con terreno di altra proprietà (m.n. 30);
- a Ovest: con terreno della stessa proprietà (m.n. 701 – corpo B) e con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 698).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è rilevato che catastalmente il terreno presenta per la porzione AA la qualità area rurale e per la porzione AB la qualità seminativo. Di fatto l'intero corpo G è destinato ad area cortiliva funzionale al fondo e all'attività rurale.

Regolarizzabile mediante: L'irregolarità è regolarizzabile catastalmente mediante presentazione di istanza per dichiarazione variazione presso Agenzia del Territorio.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da: un'unità immobiliare destinata a magazzino e locale di deposito (corpo A) e n. 6 terreni (corpi B-C-D-E-F-G).

Il corpo A è parte di un fabbricato di forma regolare, costruito presumibilmente nella prima metà del secolo scorso, edificato parzialmente su due piani fuori terra (il piano superiore è sovrastante il m.n.



700 sub. 1 di altra proprietà) e parzialmente su un unico piano fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento e legno; il tetto del fabbricato è a falde con copertura in tegole di cotto su struttura in capriate in legno con travi e arcarecci in legno; il fabbricato esternamente è parzialmente intonacato e non tinteggiato e parzialmente "al grezzo" con mattoni a vista. Sulla copertura (in corrispondenza della falda sud, sovrastante la porzione a un unico piano fuori terra di proprietà esclusiva dell'esecutato) è presente un impianto fotovoltaico della potenza pari a 17,6 kW, oggetto, in data 16/07/2011, di Convenzione per l'Erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica tra il [REDACTED] e [REDACTED].

Il [REDACTED] interpellato dal sottoscritto Esperto alla Stima, ha comunicato che non sussistono crediti maturati dal soggetto nei confronti dello stesso [REDACTED]. [REDACTED] non ha alcun diritto sulla copertura del magazzino e, comunque, risulta cancellata a partire dal 09/01/2023. L'impianto fotovoltaico si deve, pertanto, ritenere come asservito al servizio del bene principale (di proprietà di [REDACTED]) e pertanto pignorato per accessorialità. L'impianto è costituito da n. 80 pannelli con le seguenti caratteristiche indicate nella documentazione presente presso il Comune di Castelguglielmo: celle solari di silicio policristallino, dimensioni 1.652 x 994 x 46 mm (1,64 mq.).

L'accesso al corpo A avviene attraverso un cancello carraio dalla pubblica via (via Magenta) situato sul m.n. 698 (di altra proprietà) gravato da servitù di passaggio a favore del corpo A costituita con atto del Notaio Doro rep. n. 21443 del 16/12/1999 trascritto con R.G. n. 10963 e R.P. n. 7134; un secondo accesso diretto al corpo A avviene attraverso il m.n. 699 (corpo G), che avrebbe la possibilità di accesso diretto dalla pubblica via.

Il corpo B è un terreno il cui accesso avviene di fatto attraverso il m.n. 698 (di altra proprietà, ma non gravato da servitù di passaggio a favore del corpo B) e attraverso il m.n. 699 (corpo G); il corpo B avrebbe comunque la possibilità di accesso diretto e/o indiretto dalla pubblica via.

L'accesso ai corpi C, D, E, F avviene direttamente dal corpo B; i corpi D e E avrebbero comunque la possibilità di accesso diretto dalla pubblica via.

L'accesso al corpo G avviene di fatto attraverso il m.n. 698 (di altra proprietà, ma non gravato da servitù di passaggio a favore del corpo G); il corpo G avrebbe la possibilità di accesso diretto dalla pubblica via.

I terreni sono parzialmente delimitati da altra proprietà: parzialmente con recinzione con muretto in c.a. prefabbricato (est), parzialmente con rete su paletti metallici e in c.a. prefabbricati (fronte strada) e parzialmente con rete su paletti in c.a. prefabbricati (sud e ovest).

I corpi B, C, D, E, F sono terreni agricoli che, pur essendo catastalmente classificati prevalentemente come "seminativo", sono di fatto coltivati prevalentemente a "orto" e, pertanto, saranno valutati come terreni agricoli "orto a pieno campo" appartenenti alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,86 €/mq.

Al corpo G, per le ridotte dimensioni e per la sua stretta funzionalità con le attività rurali del fondo, può essere attribuito ugualmente il valore agricolo medio di 3,86 €/mq.

In corrispondenza del corpo G si è rilevata la presenza di materiali e di una copertura in teli con struttura leggera, da rimuovere.

Nei terreni corrispondenti agli altri corpi sono presenti alcune serre per la coltivazione e l'impianto di irrigazione.

Sul corpo B in prossimità del confine est è presente un manufatto non autorizzato (tettoia aperta a protezione delle apparecchiature di irrigazione, delle dimensioni pari a circa 6 x 2,5 ml.) realizzato con colonne in c.a. prefabbricate su basamento in c.a. e copertura in lamiera metallica (a parere dello scrivente sanabile in quanto funzionale alla conduzione del fondo).

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: prevalentemente agricola, limitatamente residenziale; la zona è a traffico locale con insufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

La zona è provvista solo di alcuni servizi di urbanizzazione primaria (assenza dell'illuminazione pubblica). Nel centro di Castelguglielmo sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Castelguglielmo dista 1,40 km. circa;

il centro di Castelguglielmo dista 25 km. circa da Rovigo (RO);

il centro di Castelguglielmo dista 30 km. circa da Ferrara (FE);

il centro di Castelguglielmo dista 16 km. circa da Occhiobello (RO);

il centro di Castelguglielmo dista 11 km. circa da Badia Polesine (RO);

il centro di Castelguglielmo dista 11 km. circa da Lendinara (RO).



Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 3 km., Strada Provinciale n. 24 a circa 1,5 km., casello autostradale Autostrada A31 - Valdastico a circa 11,0 km..

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Castलगuglielmo (Comune di circa 1.500 abitanti) sono presenti: sede principale municipale a circa 1,40 km., scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, verde pubblico, verde attrezzato e attrezzature sportive (campo di calcio, calcio a 5 e tennis), parco acquatico (Castelbeach), edificio di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A:

Magazzino e locali di deposito [C/2] sito in Comune di Castलगuglielmo (RO), CAP: 45020, via Magenta n. 1405

Occupato da:

Il corpo A (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] (esecutato), locatore, risulta occupato da [REDACTED] locataria, essendo stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico in deroga all'art. 45 Legge 03/05/1982 n. 203/1982 stipulato in data 16/05/2023 e registrato in data 03/07/2023 in modalità telematica (estremi contratto n. 002356-serie 3T, codice identificativo T5Y23T002356000XF) presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo; la durata del contratto è indicata in 5 anni a partire dal 16/05/2023 con scadenza in data 15/05/2028; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 3.000,00 annui (importo complessivo del canone per l'intera durata del contratto: euro 3.000,00 x 5 anni = euro 15.000,00). Il canone non risulta congruo. Il canone congruo è pari euro 7.450,00 annui. Il contratto non è opponibile alla procedura.

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta: G

Identificativo corpo B:

Terreno sito in Comune di Castलगuglielmo (RO), CAP: 45020

Occupato da:

Il corpo B (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] (esecutato), locatore, risulta occupato da [REDACTED] locataria, essendo stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico in deroga all'art. 45 Legge 03/05/1982 n. 203/1982 stipulato in data 16/05/2023 e registrato in data 03/07/2023 in modalità telematica (estremi contratto n. 002356-serie 3T, codice identificativo T5Y23T002356000XF) presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo; la durata del contratto è indicata in 5 anni a partire dal 16/05/2023 con scadenza in data 15/05/2028; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 3.000,00 annui (importo complessivo del canone per l'intera durata del contratto: euro 3.000,00 x 5 anni = euro 15.000,00). Il canone non risulta congruo. Il canone congruo è pari euro 7.450,00 annui. Il contratto non è opponibile alla procedura.

In precedenza il terreno era stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 11 del 11/02/1971 come sostituito dall'art. 45 della Legge n. 203 del 03/05/1982; il contratto era stato stipulato tra il locatore [REDACTED] (esecutato) e il conduttore [REDACTED]. Il contratto era stato registrato il 16/07/2021 in modalità telematica (estremi contratto: n. 6976 serie 3T Agenzia delle Entrate di Vicenza); la durata del contratto era prevista dal 01/07/2021 con scadenza il 10/11/2024; il canone pattuito era pari a € 8.330,00 (complessivamente per l'intero periodo e per i corpi B, C, D, E, F, G).

Identificativo corpo C:

Terreno sito in Comune di Castलगuglielmo (RO), CAP: 45020

Occupato da:

Il corpo C (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] (esecutato), locatore, risulta occupato da [REDACTED] locataria, essendo stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico in deroga all'art. 45 Legge 03/05/1982 n. 203/1982 stipulato in data



16/05/2023 e registrato in data 03/07/2023 in modalità telematica (estremi contratto n. 002356-serie 3T, codice identificativo T5Y23T002356000XF) presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo; la durata del contratto è indicata in 5 anni a partire dal 16/05/2023 con scadenza in data 15/05/2028; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 3.000,00 annui (importo complessivo del canone per l'intera durata del contratto: euro 3.000,00 x 5 anni = euro 15.000,00). Il canone non risulta congruo. Il canone congruo è pari euro 7.450,00 annui. Il contratto non è opponibile alla procedura.

In precedenza il terreno era stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 11 del 11/02/1971 come sostituito dall'art. 45 della Legge n. 2023 del 03/05/1982; il contratto era stato stipulato tra il locatore [REDACTED] (esecutato) e il conduttore [REDACTED]; il contratto era stato registrato il 16/07/2021 in modalità telematica (estremi contratto: n. 6976 serie 3T Agenzia delle Entrate di Vicenza); la durata del contratto era prevista dal 01/07/2021 con scadenza il 10/11/2024; il canone pattuito era pari a € 8.330,00 (complessivamente per l'intero periodo e per i corpi B, C, D, E, F, G).

Identificativo corpo D:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Occupato da:

Il corpo D (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] (esecutato), locatore, risulta occupato da [REDACTED] locataria, essendo stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico in deroga all'art. 45 Legge 03/05/1982 n. 203/1982 stipulato in data 16/05/2023 e registrato in data 03/07/2023 in modalità telematica (estremi contratto n. 002356-serie 3T, codice identificativo T5Y23T002356000XF) presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo; la durata del contratto è indicata in 5 anni a partire dal 16/05/2023 con scadenza in data 15/05/2028; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 3.000,00 annui (importo complessivo del canone per l'intera durata del contratto: euro 3.000,00 x 5 anni = euro 15.000,00). Il canone non risulta congruo. Il canone congruo è pari euro 7.450,00 annui. Il contratto non è opponibile alla procedura.

In precedenza il terreno era stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 11 del 11/02/1971 come sostituito dall'art. 45 della Legge n. 2023 del 03/05/1982; il contratto era stato stipulato tra il locatore [REDACTED] (esecutato) e il conduttore [REDACTED]; il contratto era stato registrato il 16/07/2021 in modalità telematica (estremi contratto: n. 6976 serie 3T Agenzia delle Entrate di Vicenza); la durata del contratto era prevista dal 01/07/2021 con scadenza il 10/11/2024; il canone pattuito era pari a € 8.330,00 (complessivamente per l'intero periodo e per i corpi B, C, D, E, F, G).

Identificativo corpo E:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Occupato da:

Il corpo E (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] (esecutato), locatore, risulta occupato da [REDACTED] locataria, essendo stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico in deroga all'art. 45 Legge 03/05/1982 n. 203/1982 stipulato in data 16/05/2023 e registrato in data 03/07/2023 in modalità telematica (estremi contratto n. 002356-serie 3T, codice identificativo T5Y23T002356000XF) presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo; la durata del contratto è indicata in 5 anni a partire dal 16/05/2023 con scadenza in data 15/05/2028; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 3.000,00 annui (importo complessivo del canone per l'intera durata del contratto: euro 3.000,00 x 5 anni = euro 15.000,00). Il canone non risulta congruo. Il canone congruo è pari euro 7.450,00 annui. Il contratto non è opponibile alla procedura.

In precedenza il terreno era stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 11 del 11/02/1971 come sostituito dall'art. 45 della Legge n. 2023 del 03/05/1982; il contratto era stato stipulato tra il locatore [REDACTED] (esecutato) e il conduttore [REDACTED]; il contratto era stato registrato il 16/07/2021 in modalità telematica (estremi contratto: n. 6976 serie 3T Agenzia delle Entrate di Vicenza); la durata del contratto era prevista dal 01/07/2021 con scadenza il 10/11/2024; il canone pattuito era pari a € 8.330,00 (complessivamente per l'intero periodo e per i corpi B, C, D, E, F, G).



Identificativo corpo F:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Occupato da:

Il corpo F (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] (esecutato), locatore, risulta occupato da [REDACTED] locataria, essendo stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico in deroga all'art. 45 Legge 03/05/1982 n. 203/1982 stipulato in data 16/05/2023 e registrato in data 03/07/2023 in modalità telematica (estremi contratto n. 002356-serie 3T, codice identificativo T5Y23T002356000XF) presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo; la durata del contratto è indicata in 5 anni a partire dal 16/05/2023 con scadenza in data 15/05/2028; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 3.000,00 annui (importo complessivo del canone per l'intera durata del contratto: euro 3.000,00 x 5 anni = euro 15.000,00). Il canone non risulta congruo. Il canone congruo è pari euro 7.450,00 annui. Il contratto non è opponibile alla procedura.

In precedenza il terreno era stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 11 del 11/02/1971 come sostituito dall'art. 45 della Legge n. 2023 del 03/05/1982; il contratto era stato stipulato tra il locatore [REDACTED] (esecutato) e il conduttore [REDACTED]; il contratto era stato registrato il 16/07/2021 in modalità telematica (estremi contratto: n. 6976 serie 3T Agenzia delle Entrate di Vicenza); la durata del contratto era prevista dal 01/07/2021 con scadenza il 10/11/2024; il canone pattuito era pari a € 8.330,00 (complessivamente per l'intero periodo e per i corpi B, C, D, E, F, G).

Identificativo corpo G:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Occupato da:

Il corpo G (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] (esecutato), locatore, risulta occupato da [REDACTED] locataria, essendo stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico in deroga all'art. 45 Legge 03/05/1982 n. 203/1982 stipulato in data 16/05/2023 e registrato in data 03/07/2023 in modalità telematica (estremi contratto n. 002356-serie 3T, codice identificativo T5Y23T002356000XF) presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo; la durata del contratto è indicata in 5 anni a partire dal 16/05/2023 con scadenza in data 15/05/2028; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 3.000,00 annui (importo complessivo del canone per l'intera durata del contratto: euro 3.000,00 x 5 anni = euro 15.000,00). Il canone non risulta congruo. Il canone congruo è pari euro 7.450,00 annui. Il contratto non è opponibile alla procedura.

In precedenza il terreno era stato concesso in locazione con contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 11 del 11/02/1971 come sostituito dall'art. 45 della Legge n. 2023 del 03/05/1982; il contratto era stato stipulato tra il locatore [REDACTED] (esecutato) e il conduttore [REDACTED]; il contratto era stato registrato il 16/07/2021 in modalità telematica (estremi contratto: n. 6976 serie 3T Agenzia delle Entrate di Vicenza); la durata del contratto era prevista dal 01/07/2021 con scadenza il 10/11/2024; il canone pattuito era pari a € 8.330,00 (complessivamente per l'intero periodo e per i corpi B, C, D, E, F, G).

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:*
 - Nessuno
- 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 volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a



favore di BANCA VENETA 1896 – CREDITO COOPERATIVO DELLE PROVINCE DI VERONA E ROVIGO – SOCIETÀ COOPERATIVA contro [REDACTED], a firma del Notaio Simonetta Doro, in data 31/10/2008, repertorio 43254/13550, iscritta a Rovigo in data 05/11/2008, ai numeri Reg. Gen. 11089 Reg. Part. 2474, importo totale ipoteca € 210.000,00 di cui € 140.000,00 per capitale, della durata di 18 anni e 6 mesi, con tasso d'interesse annuo 5,962%;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA VENETA 1896 – CREDITO COOPERATIVO DELLE PROVINCE DI VERONA E ROVIGO – SOCIETÀ COOPERATIVA contro [REDACTED], a firma del Notaio Simonetta Doro, in data 30/09/2011, repertorio 45265/15118, iscritta a Rovigo in data 06/10/2011, ai numeri Reg. Gen. 9132 Reg. Part. 1694, importo totale ipoteca € 320.000,00 di cui € 160.000,00 per capitale, della durata di 15 anni, con tasso d'interesse annuo 5,579%; *NOTA: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche unità immobiliari non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento*; conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattati dal presente rapporto di valutazione;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA contro [REDACTED], a firma del Notaio Giovanna Morena, in data 19/12/2014, repertorio 3091/2391, iscritta a Rovigo in data 19/01/2015, ai numeri Reg. Gen. 392 Reg. Part. 56, importo totale ipoteca € 138.450,00 di cui € 76.900,00 per capitale, della durata di 10 anni, con tasso d'interesse annuo 5,75%; *NOTA: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche unità immobiliari non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento*; conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattati dal presente rapporto di valutazione.

4.2.1.1 Annotazioni a iscrizioni:

- Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 31/03/2023 a favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L. contro [REDACTED] – Reg. Gen. 2649 Reg. Part. 1986 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 461 del 27/02/2023; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 11/10/2023 a favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L. contro [REDACTED] – Reg. Gen. 8342 Reg. Part. 6237 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 1888 del 12/09/2023; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (prima integrazione pignoramento);
- Trascrizione del 02/05/2024 a favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L. contro [REDACTED] – Reg. Gen. 3564 Reg. Part. 2623 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 899 del 20/03/2024; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (rettifica pignoramento).

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Non è cancellabile dalla Procedura** il Preliminare di compravendita (trascritto il 08/03/2023 Reg. Gen. 1966 Reg. Part. 1469) essendo stato trascritto successivamente all'ipoteca non è opponibile alla Procedura avviata in base alla stessa, in quanto un eventuale contratto definitivo, ai sensi dell'art. 2645-bis C.C., non potrebbe comunque prevalere rispetto all'iscrizione precedente; si evidenzia come alla data di trascrizione dei pignoramenti (31/03/2023 e 02/05/2024) non sia comunque stato stipulato alcun contratto definitivo relativo ai beni pignorati.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo A:

Magazzino e locali di deposito [C/2] sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020, via Magenta n. 1405

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta: G

Identificativo corpo B:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Terreno agricolo coltivato a ortaggi (fagiolini, peperoncini, fagioli, ecc.)

Identificativo corpo C:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Terreno agricolo coltivato a ortaggi (fagiolini, peperoncini, fagioli, ecc.)

Identificativo corpo D:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Terreno agricolo coltivato a ortaggi (fagiolini, peperoncini, fagioli, ecc.)

Identificativo corpo E:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Terreno agricolo coltivato a ortaggi (fagiolini, peperoncini, fagioli, ecc.)

Identificativo corpo F:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Terreno agricolo coltivato a ortaggi (fagiolini, peperoncini, fagioli, ecc.)

Identificativo corpo G:

Terreno sito in Comune di Castelguglielmo (RO), CAP: 45020

Area cortiliva funzionale al fondo e all'attività rurale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari (CORPI A, B, C, D, E, F, G):

Intestati degli immobili dal 25/02/2005 ad oggi:

[REDACTED] (proprietà
1/1 beni personali).

Per atto di compravendita del Notaio Simonetta Doro, Repertorio n. 36741/9958 del 25/02/2005, trascrizione a favore del 08/03/2005 Reg. Gen. n. 2302, Reg. Part. n. 1329.

Precedenti proprietari (CORPI A, B, C, D, E, F, G):

Descrizione delle proprietà dell'unità oggetto di perizia nell'ultimo ventennio:

Precedenti proprietari nell'ultimo ventennio fino al 25/02/2005:

[REDACTED] (proprietà
1/1 beni personali).

Per atto di compravendita del Notaio Simonetta Doro, Repertorio n. 21443 del 16/12/1999, trascrizione a favore del 29/12/1999 Reg. Gen. n. 10962, Reg. Part. n. 7133.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso il Comune di Castelguglielmo (RO) sono state rinvenute le pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 31/10 prot. n. 5994 del 22/09/2010 (Pratica Edilizia n. 2155) per il ripasso manto di copertura e installazione impianto fotovoltaico con potenza inferiore ai 20 kW con scambio sul posto presentata al Comune di Castelguglielmo da [REDACTED] (esecutato) in qualità di [REDACTED]
- Autorizzazione Paesaggistica n. 01/2010 per lavori di ripasso manto di copertura e installazione impianto fotovoltaico con potenza inferiore ai 20 kW con scambio sul posto rilasciata dal Comune di Castelguglielmo a [REDACTED] (esecutato) in qualità di [REDACTED]
- Dichiarazione di fine lavori (prot. n. 7891 del 09/12/2011) di ripasso manto di copertura e installazione impianto fotovoltaico con potenza inferiore ai 20 kW con scambio sul posto relativa a pratica D.I.A. 31/10 prot. n. 5994 del 22/09/2010; la fine dei lavori è avvenuta in data 21/11/2011;
- Certificato di collaudo finale (prot. n. 7892 del 09/12/2011) per lavori di ripasso manto di copertura e installazione impianto fotovoltaico con potenza inferiore ai 20 kW con scambio sul posto relativa a pratica D.I.A. 31/10 prot. n. 5994 del 22/09/2010.

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo A:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Si è rilevata la presenza di un muretto a piano terra (non a tutta altezza), non indicato nell'elaborato grafico autorizzato, che divide il magazzino in due ambienti distinti e non in diretto collegamento fra loro.

Sulla parete esterna a sud è presente un foro porta (larghezza 80 cm.) non indicato nell'elaborato grafico autorizzato; sulla stessa parete è stata rilevata la presenza di un portone in posizione centrale non indicato nell'elaborato grafico autorizzato.

Nel muro che separa la presente unità dall'adiacente unità (di altra proprietà – m.n. 700, sub. 1) è presente un'apertura a piano terra, non indicata nell'elaborato grafico autorizzato, che collega le due unità.

A piano terra dell'unità, nella zona est, è presente una cella frigo (non funzionante) non indicata nell'elaborato grafico autorizzato.

A piano primo nella parete nord i fori finestra indicati nell'elaborato grafico autorizzato sono in realtà parzialmente chiusi.

Gli elaborati grafici, allegati alla pratica per l'installazione di impianto fotovoltaico, rappresentano una superficie in falda dell'impianto leggermente inferiore rispetto a quanto riscontrato sul posto.

Si è rilevata un'altezza media della porzione a piano unico fuori terra pari a circa ml. 6,45 difforme rispetto a quanto ricavato nell'elaborato grafico autorizzato (6,175 ml.); è stata rilevata un'altezza media sulla porzione a piano primo pari a circa 4,95 ml. (altezza media non ricavabile dall'elaborato grafico autorizzato).

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo B:

Viene riscontrata la seguente irregolarità:

Si è rilevata la presenza di un manufatto non autorizzato (tettoia aperta a protezione delle apparecchiature di irrigazione, dimensioni pari a circa 6 x 2,5 ml.) realizzato con colonne in c.a. prefabbricate su basamento in c.a. e copertura in lamiera metallica (a parere dello scrivente sanabile in quanto funzionale alla conduzione del fondo).

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica:**Magazzino e locali di deposito [C/2] - corpo A**

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona NED – Nuclei di Edificazione diffusa
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Fascia di rispetto vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non indicato (art. 39 delle N.T.O. per la zona NED del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Rapporto di copertura:	Non indicato (art. 39 delle N.T.O. per la zona NED del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare i 7,50 ml (art. 39 delle N.T.O. per la zona NED del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Volume massimo ammesso:	Il volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelguglielmo (zona NED). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

Terreno – corpo B

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	in parte ricadente in Zona NED – Nuclei di Edificazione diffusa in parte ricadente in Zona E – Agricola
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	



Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	parzialmente fascia di rispetto vincolo paesaggistico parzialmente fascia di rispetto stradale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non indicato (art. 39 delle N.T.O. per la zona NED del P.I. del Comune di Castelguglielmo e art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Rapporto di copertura:	Non indicato (art. 39 delle N.T.O. per la zona NED del P.I. del Comune di Castelguglielmo e art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare i 7,50 ml (art. 39 delle N.T.O. per la zona NED del P.I. del Comune di Castelguglielmo e art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Volume massimo ammesso:	Quello indicato al 5° comma dell'Art. 11 della L.R. 24/1985. La costruzione di nuovi edifici è ammessa solo se funzionale alle esigenze dell'attività agricola. (Art. 3,4,6,7, L.R. 24/85)
Residua potenzialità edificatoria:	NO, salvo quanto previsto dalla normativa regionale sopra citata
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelguglielmo (zona NED e zona E -Agricola). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

Terreno – corpo C

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	ricadente in Zona E – Agricola
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	parzialmente fascia di rispetto vincolo paesaggistico parzialmente fascia di rispetto stradale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Rapporto di copertura:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare i 7,50 ml (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Volume massimo ammesso:	Quello indicato al 5° comma dell'Art. 11 della L.R. 24/1985. La costruzione di nuovi edifici è ammessa solo se funzionale alle esigenze dell'attività agricola. (Art. 3,4,6,7, L.R. 24/85)
Residua potenzialità edificatoria:	NO, salvo quanto previsto dalla normativa regionale sopra citata
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelguglielmo (zona E -Agricola).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

Terreno – corpo D

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	ricadente in Zona E – Agricola
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Fascia di rispetto vincolo paesaggistico Fascia di rispetto stradale parzialmente fascia di rispetto idraulico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Rapporto di copertura:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare i 7,50 ml (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Volume massimo ammesso:	Quello indicato al 5° comma dell'Art. 11 della L.R. 24/1985. La costruzione di nuovi edifici è ammessa solo se funzionale alle esigenze dell'attività agricola. (Art. 3,4,6,7, L.R. 24/85)
Residua potenzialità edificatoria:	NO, salvo quanto previsto dalla normativa regionale sopra citata
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelguglielmo (zona E -Agricola).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

Terreno – corpo E

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	ricadente in Zona E – Agricola
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Fascia di rispetto vincolo paesaggistico Fascia di rispetto stradale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Rapporto di copertura:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare i 7,50 ml (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Volume massimo ammesso:	Quello indicato al 5° comma dell'Art. 11 della L.R.



	24/1985. La costruzione di nuovi edifici è ammessa solo se funzionale alle esigenze dell'attività agricola. (Art. 3,4,6,7, L.R. 24/85)
Residua potenzialità edificatoria:	NO, salvo quanto previsto dalla normativa regionale sopra citata
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelguglielmo (zona E - Agricola).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

Terreno – corpo F

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	ricadente in Zona E – Agricola
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Fascia di rispetto vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Rapporto di copertura:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare i 7,50 ml (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Volume massimo ammesso:	Quello indicato al 5° comma dell'Art. 11 della L.R. 24/1985. La costruzione di nuovi edifici è ammessa solo se funzionale alle esigenze dell'attività agricola. (Art. 3,4,6,7, L.R. 24/85)
Residua potenzialità edificatoria:	NO, salvo quanto previsto dalla normativa regionale sopra citata
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le



	vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelguglielmo (zona E - Agricola).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

Terreno – corpo G

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	ricadente in Zona E – Agricola
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Fascia di rispetto vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Rapporto di copertura:	Non indicato (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare i 7,50 ml (art. 35 delle N.T.O. per la zona E – Agricola del P.I. del Comune di Castelguglielmo)
Volume massimo ammesso:	Quello indicato al 5° comma dell'Art. 11 della L.R. 24/1985. La costruzione di nuovi edifici è ammessa solo se funzionale alle esigenze dell'attività agricola. (Art. 3,4,6,7, L.R. 24/85)
Residua potenzialità edificatoria:	NO, salvo quanto previsto dalla normativa regionale sopra citata
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelguglielmo (zona E - Agricola).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.



Porta esterna	tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: appena sufficienti
Portoni d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente (il portone ad ovest all'interno presenta un'anta per passaggio pedonale) ; materiale: metallo e sopra luce in plexiglass (portone a ovest), telaio metallico e tamponamento in legno (portone a sud) ; condizioni: appena sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco non tinteggiato e mattoni "al grezzo" a vista ; condizioni: insufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio, muratura in blocchi di cemento ; rivestimento: generalmente mattoni "al grezzo" a vista, parzialmente intonaco non tinteggiato ; condizioni: insufficienti
Pavim. interna	materiale: battuto cementizio ; condizioni: appena sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; condizioni: sufficienti
Scala	a pioli metallica; condizioni: insufficienti
Lattoneria	tipologia: grondaie e pluviali ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: a vista e sottotraccia ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Idrico	tipologia: a vista , alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Termico	assente
Gas	assente
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	assente
Fognario	tipologia: rete di smaltimento acque non allacciato alla fognatura pubblica (è presente una griglia di raccolta acque a piano terra del magazzino) ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico
Fotovoltaico	impianto fotovoltaico sulla copertura con potenza pari a 17,6 kW con scambio sul posto, installato nel 2011. L'impianto è costituito da n. 80 pannelli con le seguenti caratteristiche indicate nella documentazione presente presso il



Comune di Castelguglielmo: celle solari di silicio policristallino, dimensioni 1.652 x 994 x 46 mm (1,64 mq.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	93,50	1,00	93,50
locale di deposito (piano primo)	Sup. lorda di pavimento	106,50	0,50	53,25
Totale	Sup. lorda di pavimento	200,00	/	146,75

Tipologia impianto	Potenza (kW)
Impianto fotovoltaico	17,60

Descrizione: **Terreno – corpo B**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo a cui si può accedere attraverso il m.n. 698 (di altra proprietà, ma non gravato di servitù di passaggio a favore del corpo B) e attraverso il m.n. 699 (corpo G); il corpo B avrebbe comunque la possibilità di accesso diretto e/o indiretto dalla pubblica via.

Anche se il terreno presenta catastalmente due porzioni (la categoria catastale della porzione AA è "seminativo", la categoria catastale della porzione AB è "orto"), il terreno al momento dell'accesso, risultava interamente coltivato a orto. Il terreno viene valutato come terreno agricolo appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,86 €/mq (orto a pieno campo).

La superficie del terreno è di mq. **37.303**.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di ██████████ – **Proprietà bene personale**

██████████ - Stato Civile: N/D

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno (porzione AA)	Sup. area terreno	25.005,00	1,00	25.005,00
terreno (porzione AB)	Sup. area terreno	12.298,00	1,00	12.298,00
Totale	Sup. area terreno	37.303,00	/	37.303,00

Descrizione: **Terreno – corpo C**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo a cui si può accedere attraverso il corpo B. La categoria catastale del terreno è "seminativo arborato"; il terreno al momento dell'accesso, risultava



interamente coltivato a orto. Il terreno viene valutato come terreno agricolo appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,86 €/mq. (orto a pieno campo).
La superficie del terreno è di mq. **25.332**.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà bene personale
[REDACTED] - Stato Civile: N/D

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	Sup. area terreno	25.332,00	1,00	25.332,00
Totale	Sup. area terreno	25.332,00	/	25.332,00

Descrizione: **Terreno – corpo D**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo a cui si può accedere attraverso il corpo B. La categoria catastale del terreno è "seminativo"; il terreno al momento dell'accesso, risultava interamente coltivato a orto. Il terreno viene valutato come terreno agricolo appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,86 €/mq. (orto a pieno campo).
La superficie del terreno è di mq. **720**.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà bene personale
[REDACTED] - Stato Civile: N/D

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	Sup. area terreno	720,00	1,00	720,00
Totale	Sup. area terreno	720,00	/	720,00

Descrizione: **Terreno – corpo E**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo a cui si può accedere attraverso il corpo B. Anche se il terreno presenta catastalmente due porzioni (la categoria catastale della porzione AA è "seminativo", la categoria catastale della porzione AB è "bosco ceduo"), il terreno al momento dell'accesso, risultava interamente coltivato a orto. Il terreno viene valutato come terreno agricolo appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,86 €/mq. (orto a pieno campo).
La superficie del terreno è di mq. **1.280**.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà bene personale
[REDACTED] - Stato Civile: N/D



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno (porzione AA)	Sup. area terreno	1.200,00	1,00	1.200,00
terreno (porzione AB)	Sup. area terreno	80,00	1,00	80,00
Totale	Sup. area terreno	1.280,00	/	1.280,00

Descrizione: **Terreno – corpo F**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo a cui si può accedere attraverso il corpo B. La categoria catastale del terreno è "seminativo"; il terreno al momento dell'accesso, risultava interamente coltivato a orto. Il terreno viene valutato come terreno agricolo appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,86 €/mq. (orto a pieno campo).
La superficie del terreno è di mq. **1.253**.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà bene personale

[REDACTED] - Stato Civile: N/D

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	Sup. area terreno	1.253,00	1,00	1.253,00
Totale	Sup. area terreno	1.253,00	/	1.253,00

Descrizione: **Terreno – corpo G**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo a cui si può accedere attraverso il m.n. 698 (di altra proprietà, ma non gravato da servitù di passaggio a favore del corpo G); il corpo G avrebbe comunque la possibilità di accesso dalla pubblica via.

Anche se il terreno presenta catastalmente due porzioni (la categoria catastale della porzione AA è "area rurale", la categoria catastale della porzione AB è "seminativo"), il terreno, al momento dell'accesso, risultava interamente destinato ad area cortiliva funzionale al fondo. Al corpo G, per le ridotte dimensioni e per la sua stretta funzionalità con le attività rurali del fondo, può essere attribuito ugualmente il valore agricolo medio di 3,86 €/mq. (orto a pieno campo).

Si è rilevata la presenza di materiali e di una copertura in teli con struttura leggera, da rimuovere.

La superficie del terreno è di mq. **619**.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà bene personale

[REDACTED] - Stato Civile: N/D



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno (porzione AA)	Sup. area terreno	578,00	1,00	578,00
terreno (porzione AB)	Sup. area terreno	41,00	1,00	41,00
Totale	Sup. area terreno	619,00	/	619,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato (corpo A)il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.I. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Si è attribuito alla superficie del magazzino corrispondente al corpo A il valore unitario specifico di 140 €/mq.

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico (che insiste sul tetto del magazzino corrispondente al corpo A), tenendo conto dell'epoca di installazione (2011), prevedendo che la vita utile dell'impianto si concluda nel 2035, considerando le spese medie di gestione, le spese di smaltimento finale e recependo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione della rendita catastale, si adotta un valore forfetario di 1.200,00 euro/kWp.

I terreni (corpi B, C, D, E, F, G) vengono valutati come terreni agricoli appartenenti alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,86 €/mq. (orto a pieno campo).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico di Castelguglielmo, osservatorio del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari operanti nella zona, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

corpo	Tipologia impianto	Potenza kW	euro/kWp	Valore impianto	Valore diritto e quota
A	Impianto fotovoltaico	17,60	1.200,00	21.120,00	21.120,00

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino/locale di deposito	200,00	146,75	20.545,00	20.545,00
B	Terreno	37.303,00	37.303,00	143.989,58	143.989,58
C	Terreno	25.332,00	25.332,00	97.781,52	97.781,52
D	Terreno	720,00	720,00	2.779,20	2.779,20



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 42/2023 riunita con E.I. n. 66/2024

E	Terreno	1.280,00	1.280,00	4.940,80	4.940,80
F	Terreno	1.253,00	1.253,00	4.836,58	4.836,58
G	Terreno	619,00	619,00	2.389,34	2.389,34
				298.382,02	298.382,02

Valore impianto fotovoltaico (A) deriva da Potenza 17,60 kW × 1.200,00 €/kWp. = € **21.120,00**

Valore magazzino/locale di deposito (A) deriva da Sup. equivalente 146,75 mq. × 140,00 €/mq. = € **20.545,00**

Valore terreno (B) deriva da Sup. equivalente 37.303,00 mq. × 3,86 €/mq. = € **143.989,58**

Valore terreno (C) deriva da Sup. equivalente 25.332,00 mq. × 3,86 €/mq. = € **97.781,52**

Valore terreno (D) deriva da Sup. equivalente 720,00 mq. × 3,86 €/mq. = € **2.779,20**

Valore terreno (E) deriva da Sup. equivalente 1.280,00 mq. × 3,86 €/mq. = € **4.940,80**

Valore terreno (F) deriva da Sup. equivalente 1.253,00 mq. × 3,86 €/mq. = € **4.836,58**

Valore terreno (G) deriva da Sup. equivalente 619,00 mq. × 3,86 €/mq. = € **2.389,34**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (CORPO A che, complessivamente, è stato valutato euro 41.665,00) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.249,75

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO A): € 2.500,00

Riduzione del valore del 15% (CORPO B) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 21.598,44

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO B): € 1.500,00

Riduzione del valore del 15% (CORPO C) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 14.667,23

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione catastale (CORPO C): € 200,00

Riduzione del valore del 15% (CORPO D) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 416,88

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione catastale (CORPO D): € 200,00



Riduzione del valore del 15% (CORPO E) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 741,12

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione catastale (CORPO E): € 200,00

Riduzione del valore del 15% (CORPO F) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 725,49

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione catastale (CORPO F): € 200,00

Riduzione del valore del 15% (CORPO G) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 358,40

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione catastale (CORPO G): € 200,00

Spese per rimozione materiale (CORPO G): € 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **248.224,72**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A: € 248.000,00

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – contratti di affitto – atto di compravendita – visura camerale – Convenzione █████ – comunicazioni con █████
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica con certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelguglielmo
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Castelguglielmo
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
15-07-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

