

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. MARCO PESOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 193-2021

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

AQUI SPV

Contro



LOTTO N. 4

Terreno edificabile

Comune di Rosolina (RO) in Via Risorgimento

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



LOTTO N. 4

Diritto venduto;

quota di piena proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]

Beni immobili pignorati:

Terreno

Comune di Rosolina (RO) in Via Risorgimento

Catasto Terreni; Foglio n. 7, part.n. 662 TERRENO ha 00 are 06 ca 03.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

In base all'atto di pignoramento rubricato con n. 193-2021, il compendio immobiliare pignorato è costituito da diversi immobili, differenti tra loro, pertanto lo scrivente CTU, **li ha suddivisi in 4 lotti:**

LOTTO N. 1

- Comune di Rosolina (RO),

Catasto Fabbricati;

-Fg. 7, part. 718, sub. 3 e sub. 7.

LOTTO N. 2

- Comune di Rosolina (RO),

Catasto Fabbricati;

-Fg. 7, part. 718, sub. 5 e sub. 8.

LOTTO N. 3

- Comune di Rosolina (RO),

Catasto Fabbricati;

-Fg. 7, part. 718, sub. 6 e sub. 10.



LOTTO N. 4

- Comune di Rosolina (RO),

Catasto Terreni;

-Fig. 7, part. 662 TERRENO ha 00 are 06 ca 03.

DESCRIZIONE

LOTTO N. 4

L'immobile pignorato, risulta essere un terreno che si trova in via Risorgimento, a Rosolina (RO) fuori dal centro al paese, in località Cà Morosini, ed è uno dei terreni, facenti parte del Piano di Lottizzazione denominato "Ca' Morosini Centro" sito in via Risorgimento.

Nello specifico il terreno oggetto di pignoramento e accatastato con particella n. 662, fa parte del Lotto "A1".

Attualmente il terreno è libero ed incolto e al suo interno vi sono depositati dei materiali edilizi di risulta.

Il terreno ha accesso da Via Risorgimento e nell'area circostante vi sono dei parcheggi pubblici.

Durante il sopralluogo all'immobile pignorato, lo scrivente stimatore, ha trovato le criticità, di seguito elencate:

A-nel terreno incolto vi sono depositati alcuni materiali edilizi di risulta.

B-per individuare correttamente il terreno, rispetto all'adiacente terreno non oggetto di pignoramento part. n. 663, sarà necessario effettuare un rilievo topografico per individuare i corretti confini del lotto.



In base alle coordinate catastali riportate nell'atto di pignoramento ed in base alle visure catastali i beni immobili pignorati, sono di seguito censiti:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Rovigo- Servizi Catastali, come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di ROSOLINA (RO) (codice:H 573) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1			Proprietà 1/1

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	7	662		Orto U	00 06 03	€ 12,70	€ 7,01

-Coerenze:

-La particella di terreno pignorato censito con particella n. 662, confina a Nord con part n. 432 e 193, a Est con part. n. 704, 705, 706, a Sud via Risorgimento part 665, a Ovest con part. n. 663.
(vedasi allegati n. 1-2)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferia del Comune di Rosolina (RO)

Area urbanistica: fuori dal centro del paese in località Cà Morosini

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e rurali

Principali collegamenti pubblici: SS309

Servizi offerti della zona: non ci sono molti servizi comodamente raggiungibili a piedi o in bicicletta.

3. STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo, l'immobile era libero.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.



4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione

* **7198-1623 del 28.12.2009**, in con atto notarile del notaio Prosperi Elena del 18.12.2009 rep. 703/525, si iscrive ipoteca volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito a favore di Banca Popolare di Ravenna Soc per azioni e contro [REDACTED] per quota di 1/1 di proprietà dei seguenti beni immobili:

Unità Negoziale n. 1;

Comune di Rosolina (RO);

Catasto Terreni; Foglio n. 7 part. n. 717, (da cui derivano i sub. appartenenti all'attuale particella pignorata 718, e part. n. 662

Comune di Chioggia (VE);

Catasto Terreni; Foglio n. 69 part. n. 388, 391, 962, 1032, 374.

Con diverse annotazioni restrizioni beni, elencate.

Pignoramenti:

***Trascrizione**

6994-5196 del 22.11.2021_atto giudiziario del 23.09.2021 rep. 1844, atto esecutivo e o cautelare verbale di pignoramento immobili, a favore di AQUI SPV srl e contro [REDACTED] [REDACTED] per quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni immobili:

Unità Negoziale n. 1;

Comune di Rosolina (RO)

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 7, part. n. 718, sub. 3,

Foglio n. 7, part. n. 718, sub. 5,

Foglio n. 7, part. n. 718, sub. 6,

Foglio n. 7, part. n. 718, sub. 7,

Foglio n. 7, part. n. 718, sub. 8,

Foglio n. 7, part. n. 718, sub. 10,

Catasto Terreni;

Foglio n. 7, part. n. 662, di ha 00 are 06 ca 03



Altre trascrizioni (atti di compravendita e convenzione e edilizia):

Trascrizione

*7493-4029 del 08.11.2005, in cui con atto di compravendita del notaio Lorenzo Todeschini Premuda del 07.11.2005 rep. 56201/17388, a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] [REDACTED] ognuno per quota di 1/6e [REDACTED] per quota di proprietà di 2/6 per i seguenti beni immobili;

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Rosolina(RO) Catasto Terreni; Foglio n. 9, e part. n. 304

da cui derivano poi gli attuali particelle pignorate part. n. 718 e part. n 662.

Trascrizione

*2057-1133 del 24.03.2006, in cui con atto di compravendita del notaio Livio Penzo del 15.03.2006 rep. 36846/14104, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per quota di proprietà di 1/1, per i seguenti beni immobili;

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Rosolina(RO) Catasto Terreni; Foglio n. 252,

da cui deriva poi l' attuale particella pignorata part. n 662.

Trascrizione

*3290-1761 del 05.05.2006, in cui con scrittura privata autenticata del notaio Lorenzo Todeschini Premuda del 02.05.2006 rep. 57640/17902, Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rosolina (RO) e contro [REDACTED] per quota di proprietà di 1/1 dell'unità negoziale n. 1, e contro [REDACTED] per quota di proprietà 1/1 dell'unità **negoziale n. 2**, in cui;

Unità Negoziale n. 1;

Comune di Rosolina (RO),

Catasto Terreni; Foglio n. 7, part. n. 579 e part. n. 581.

Unità Negoziale n. 2;

Comune di Rosolina (RO),

Catasto Terreni; Foglio n. 7, part. n. 9, part. n. 304, part. n. 252,

da cui derivano le attuali particelle pignorate n. 718 e n. 662



Trascrizione

*3955-2139 del 29.05.2006, in cui con atto di compravendita del notaio Lorenzo Todeschini Premuda del 18.05.2006 rep. 57769/17948, a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] come bene personale per quota di proprietà di 1/1, per i seguenti beni immobili;

Unità Negoziale n. 1;

Comune di Rosolina (RO),

Catasto Terreni; Foglio n. 7, part. n. 579 e part. n. 581.

da cui deriva la attuale particella pignorate n. 718

Trascrizione

*5522-3283, in cui con atto del notaio Lidio Schiavi del 28.08.2008 rep. 111714/28238, a favore in qualità di Cessionario di Comune di Rosolina (RO), e contro in qualità di Cedente [REDACTED] per quota di proprietà di 1/1, per i seguenti beni immobili;

Unità Negoziale n. 1;

Comune di Rosolina (RO),

Catasto Terreni; Foglio n. 7, part. n. 654 e part. n. 655.

(allegati n. 4-12+ atti di provenienza e convenzione edilizia)

4.2.2. Altre limitazioni d'uso:

niente altro, oltre a ciò che è già menzionato nella descrizione dell'immobile.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Il terreno pignorato, risulta conforme rispetto al Piano di Lottizzazione denominato "Ca' Morosini Centro" sito in via Risorgimento.

4.3.2. Conformità catastale

Il terreno pignorato, risulta conforme all'estratto di mappa allegato, anche se non risulta delimitato dal terreno adiacente non oggetto di pignoramento part. n. 663.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Secondo lo scrivente CTU, il futuro acquirente dovrà sobbarcarsi le spese per;

-effettuare una pulizia dell'area con smaltimento e trasporto a discarica specializzata dei materiali di risulta,

-effettuare un rilievo topografico per individuare gli esatti confini del lotto pignorato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base agli atti e alla relazione notarile, il compendio immobiliare pignorato nella presente procedura esecutiva, attualmente è intestato a [REDACTED] deriva da;

1)-atto di compravendita rogito notaio Lorenzo Todeschini Premuda di Padova in data 18 maggio 2006 numero 57769/17948 di repertorio, trascritto a Chioggia il 29 maggio 2006 ai numeri 2139/3955, con il quale acquistava da [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di ROSOLINA (RO) censiti al NCT fg. 7 part. 579 nat. T are 17.24 e NCT fg. 7 part. 581 nat. T are 0.99;

con precisazione che:

- con contratto preliminare di compravendita in data 15 aprile 2004 n. 38966 di rep. notaio Marco Gava, registrato a Chioggia il 3 maggio 2004 al n. 515 serie 2 e trascritto a Chioggia il 3 maggio 2004 ai nn. 1870/2944 [REDACTED] si impegnò di vendere a [REDACTED] terreno edificabile in Rosolina;

-che [REDACTED] si impegnò di acquistarlo o farlo acquistare a persone o enti da nominare in sede di stipula del contratto definitivo;

- che [REDACTED] nomina usando di tale facoltà la [REDACTED] quale parte acquirente;

2) – atto di compravendita rogito notaio Livio Penzo di Adria in data 15 marzo 2006 numero 36846/14104 di repertorio, trascritto a Chioggia il 24 marzo 2006 ai numeri 1133/2057, con il quale acquistava da [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di ROSOLINA (RO) censito al NCT fg. 7 part. 252 nat. T are 0.34;

3) – atto di compravendita rogito notaio Lorenzo Todeschini Premuda di Padova in data 7 novembre 2005 numero 56201/17388 di repertorio, trascritto a Chioggia il giorno 8 novembre 2005 ai numeri 4029/7493, con il quale acquistava da [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il
complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di ROSOLINA
(RO) censiti al NCT fg. 7 part. 9 nat. T are 18.62 e NCT fg. 7 part. 304 nat. T are 18.66.

Provenienze dei beni di cui al punto 1)

A [REDACTED]
[REDACTED], l'immobile di cui trattasi pervenne in forza dell'atto di
compravendita rogito notaio Giorgio Stoppa di Loreo in data 9 novembre 1973 numero
29698 di repertorio, trascritto a Chioggia il 3 dicembre 1973 ai numeri 4149/496

Provenienze del bene di cui al punto 2)

A [REDACTED],
l'immobile di cui trattasi pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Nicolò
Noto di Chioggia in data 23 novembre 2005 numero 93767/21335 di repertorio, trascritto a
Chioggia il 17 dicembre 2005 ai numeri 4715/8624, con il quale acquistava da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di
ROSOLINA (RO) censito al NCT fg. 7 part. 252 nat. T are 0.34. A [REDACTED]
[REDACTED] l'immobile
di cui sopra pervenne in forza di titoli ultra-ventennali (antecedenti al 3 gennaio 1972).

Provenienze dei beni di cui al punto 3)

A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per complessivi 2/6, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
per complessivi 2/6 e [REDACTED]
[REDACTED] per 2/6, gli immobili di cui trattasi pervennero in forza



dell'atto di compravendita rogito notaio Giorgio Stoppa di Loreo in data 7 luglio 1986 numero 73074 di repertorio, trascritto a Chioggia il 5 agosto 1986 ai numeri 2157/2730.

7. PRATICHE EDILIZIE

All'ufficio tecnico del Comune di Rosolina (RO), lo scrivente CTU ha raccolto la seguente documentazione:

-tavole di progetto e DIA del 25.09.2007 n. 18308, riferita al P.C. n. 2/2007 del Piano di Lottizzazione denominato "Ca' Morosini Centro" sito in via Risorgimento.

-Permesso di Costruire n. 93 del 09.06.2008.

(vedasi allegati 13-16)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica

Il Comune di Rosolina (RO) certifica che dal P.I. Vigente e Adottato la destinazione del terreno censito **Foglio n. 7 part. n. 662;**

- ART.20. Zone residenziali di espansione C (PARTE)

- Zona C/11

- ART.46. Infrastrutture per la mobilità (PARTE)

- 46.1 Strade

- ART.52. Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi

-Aree Idonee a Condizione

-Aree soggette a dissesto geologico

- Area esondabile o a ristagno idrico

- ART.65. Pozzi di prelievo idropotabile/Fasce di Rispetto

- ART.66. Aree a vincolo ambientale

- Vincolo paesaggistico Aree di notevole interesse pubblico D.lgs 42/2004 Zona del Delta del Po



- CENTRO URBANO (Legge Regionale 28/12/2012, n. 50)
 - ART.2. Applicazione e contenuti del PI
 - ART.34. Compatibilità tra ZTO e attività commerciali e parametri urbanistici

- LIMITE CENTRI ABITATI (Codice della Strada, Artt. 3 e 4)
 - ART.54. Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

L'intero territorio comunale ricade all'interno dell'ambito del Piano di Area Delta del Po.
L'intero territorio comunale costituisce Area a pericolosità Idraulica e Idrogeologica in riferimento Art.13 del PAI - pericolosità PI.

E comunque come Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
(vedasi allegato 3)

Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche

Il terreno, si trova a Rosolina (RO) in località Cà Morosini fuori dal centro al paese, in via Risorgimento.

E' un terreno edificabile, e ricade all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Ca' Morosini Centro" sito in via Risorgimento.

In base al progetto della D.I.A. del 25.09.2007 n. 18308, da cui si è ricavato il Lotto "A1", che comprende sia il **terreno pignorato part. n. 662**, che quello non oggetto di pignoramento e di terzi, part. n. 663, e altri ancora part. 704, 705, 706, terreni già edificati e di terzi, **l'indice fondiario è di 1,3172.**

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 4

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente stimatore, ha considerato la zona in cui è ubicato il terreno pignorato, la sua destinazione d'uso, comprensivo anche delle spese per effettuare un rilievo topografico del terreno e delle spese necessarie per trasporto e smaltimento a discarica specializzata dei materiali di risulta.

Mentre sarà a carico dell'aggiudicatario gli oneri di costruzione in base al progetto che verrà realizzato.



8.2 Fonti di informazione

Per la stima dell'immobile, lo scrivente stimatore, ha considerato;
-operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.

8.3 Valutazione corpi

In base alle considerazioni sopra esposte, lo stimatore determina, che per il terreno di superficie 603 mq che ha un indice fondiario di 1,3172, allora, si avrà un volume pari a 794,27 mc, per un valore a mc pari a € 70,00/mc.

Pertanto risulta che:

$$794,27 \text{ mc} \times 70,00 \text{ € /mc} = \text{€ } 55.598,90$$

Per un valore di stima arrotondato pari a
€ 55.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Infine si deve considerare che nella redazione del presente elaborato di stima, lo scrivente stimatore, deve applicare una riduzione del valore pari al 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione. Pertanto a € 55.500,00 si deve decurtare una somma pari al 15%, per un importo di € 8.325,00 fino ad ottenere un valore di € 47.175,00.

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO N. 4

Quindi con tutto ciò sopra premesso, il valore dell' immobile pignorato, al netto delle decurtazioni e considerato libero è pari ad un valore arrotondato di:

€ 47.000,00



Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 30.05.2023
- documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni)
- documentazione urbanistica,

Copia della perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

Rovigo, il 08.02.2023

C.T.U. Arch. Christian Zampollo

