

# Tribunale Ordinario di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO –  
BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA**

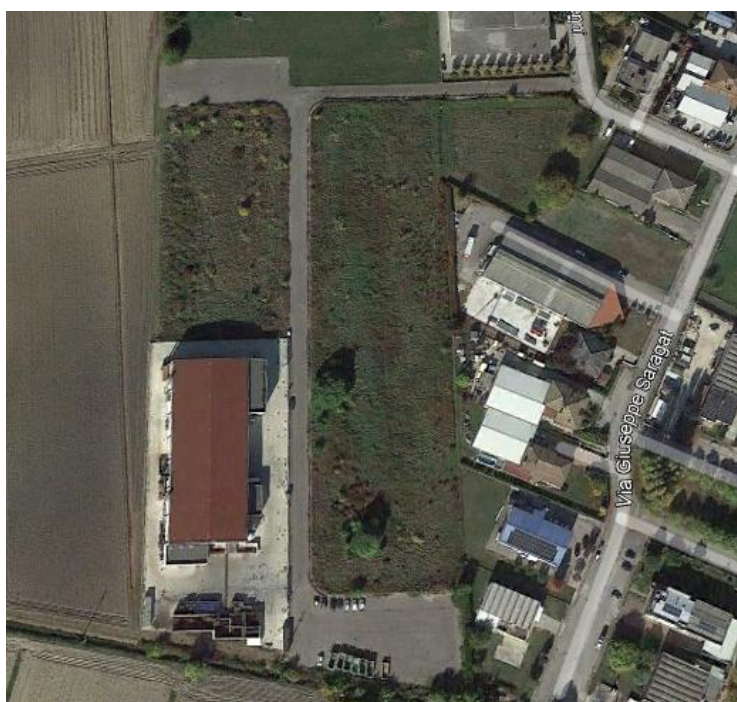
contro:



N° Gen. Rep. **27/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **AVV. NICOLA RUBIERO**



## **RAPPORTO DI STIMA - BENI IN FRATTA POLESINE (RO) LOTTI NN. 9A – 9B – 9C – 9D – 9E – 9F – 9G – 9H**

**Esperto alla stima:** Geom. Gian Luigi Targa

**Codice fiscale:** TRGGLG59D11H620N

**Studio in:** Via San Gregorio 35 - 45100 Concadirame - Rovigo

**Telefono:** 347 4896639

**Fax:** 0425 930593

**Email:** gianluigitarga@gmail.com

**Pec:** gianluigi.targa@geopec.it

**INCARICO CONFERITO**

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 informazioni 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; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non 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 nonché 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, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o 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 procedente 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 procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

### **PREMESSA**

Il procedimento in oggetto colpisce beni posti in quattro diversi Comuni, più precisamente Stanghella, San Pietro Viminario e Pernumia della Provincia di Padova e Fratta Polesine della Provincia di Rovigo.

In data 11/05/2022 sono stati già depositati gli elaborati dei Lotti da 1 a 8 relativi ai Comuni di Stanghella, Pernumia e San Pietro Viminario (PD).

Per quanto riguarda invece i beni pignorati posti nel Comune di Fratta Polesine (RO), erano stati oggetto di sospensione per procedere al frazionamento delle aree.

Di seguito le specifiche.

### **COMUNE DI FRATTA POLESINE:**

- **LOTTO 9:** particelle nn. 947, 948, 949, 955, 956, 813, 445, 943, 944, 946, 957, 958 del foglio n. 10 – aree edificabili urbanizzate, il tutto facente parte del piano di lottizzazione del Comune di Fratta Polesine, che prevede la suddivisione dell'area edificabile in più appezzamenti di terreno ciascuno con una precisa superficie e potenzialità edificatoria. La situazione catastale riscontrabile dall'estratto di mappa alla data del pignoramento differiva dalla sopradescritta previsione di piano, in quanto la ████████ eseguita non ha provveduto a predisporre il frazionamento delle aree. Per quanto scritto è stata prodotta istanza, depositata nel fascicolo telematico il 05/05/2022, al fine di porre all'attenzione del Creditore Procedente l'opportunità di considerare la definizione del citato tipo di frazionamento con l'obiettivo di immettere sul mercato più lotti (n. 8) di dimensioni inferiori e quindi rivolti ad una maggiore fascia di potenziali acquirenti.

Per questo motivo la valutazione di dette aree era stata momentaneamente sospesa.

A seguito dell'accoglimento autorizzato con predetta istanza da parte del creditore procedente il sottoscritto ha proceduto a redigere il frazionamento delle aree e quindi ora è nella condizione di integrare la perizia con i nuovi lotti che di seguito si elencano.

- **LOTTO 9A:** particelle 955, 957, 958 e 989 del foglio 10

- **LOTTO 9B:** particella 987 del foglio 10

- **LOTTO 9C:** particella 988 del foglio 10

- **LOTTO 9D:** particelle 944 e 984 del foglio 10

- **LOTTO 9E:** particella 985 del foglio 10

- **LOTTO 9F:** particella 986 del foglio 10

- **LOTTO 9G:** particella 982 del foglio 10

- **LOTTO 9H:** particella 983 del foglio 10

**NOTA:** si precisa che con l'operazione di frazionamento parte delle particelle pignorate hanno subito una variazione di identificativo; pertanto, attualmente le particelle pignorate risultano essere identificate con le nn. 982-983-984-985-986 (già 947), 948, 949, 955, 987-988-989 (già 956), 813, 445, 943, 944, 946, 957, 958.

Si ricorda che le particelle nn. 813, 445, 948, 949, 943, 946 non saranno parte di alcun lotto e non saranno quindi valutate perché dovranno essere cedute al Comune di Fratta Polesine in quanto trattasi di strade, marciapiedi, parcheggi, verde.

**Beni in Fratta Polesine (RO), accessibili da via Pietro Nenni**

**LOTTO 9A**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile del 26/05/2021, è risultata completa. La situazione della ██████ esecutata è stata aggiornata dal sottoscritto al 24/06/2024.

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

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

Piena proprietà in capo a ██████ di terreno edificabile ubicato in una lottizzazione accessibile da via Pietro Nenni, posto a circa 1 km dal centro di Fratta Polesine, avente una superficie catastale di mq 2.202.

Si evidenzia che la lottizzazione risulta urbanizzata e collaudata in parte.



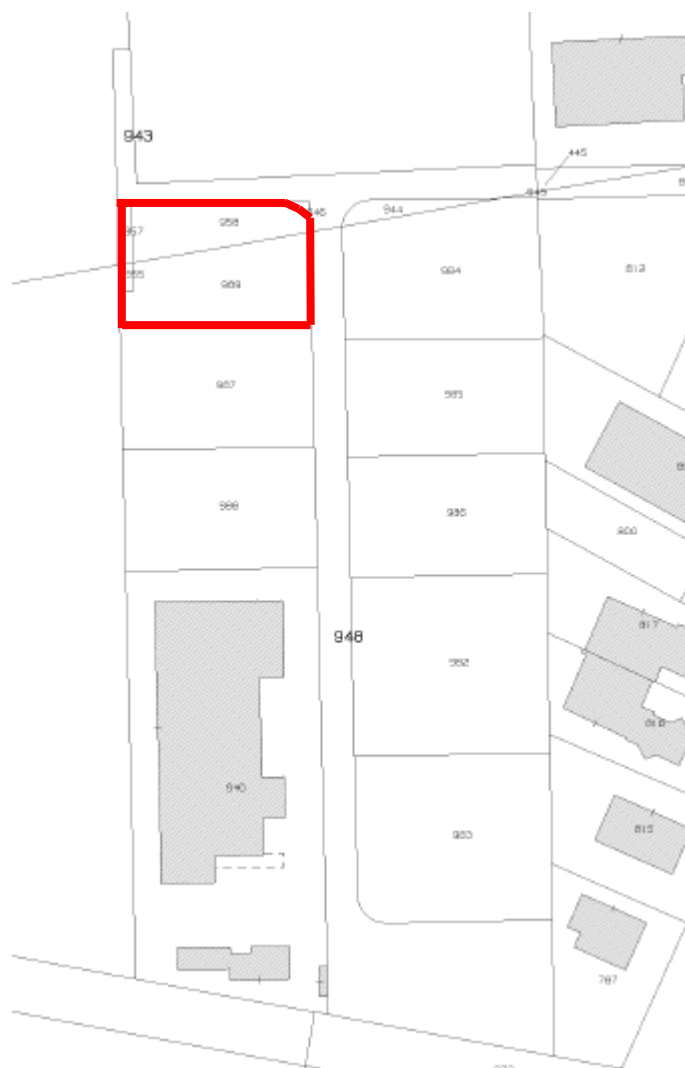
Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenda Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

**Comune di FRATTA POLESINE**  
**Catasto Terreni.**

**Intestazione:**

██████████, proprietà 1/1.

- foglio 10, particella 955, qualità seminativo, classe 1, superficie 37 mq, R.D. € 0,40 - R.A. € 0,24;
- foglio 10, particella 957, qualità seminativo, classe 1, superficie 82 mq, R.D. € 0,90 - R.A. € 0,53;
- foglio 10, particella 958, qualità seminativo, classe 1, superficie 734 mq, R.D. € 8,03 - R.A. € 4,74;
- foglio 10, particella 989, qualità seminativo, classe 1, superficie 1.349 mq, R.D. € 14,76 - R.A. € 8,71.



**CONFINI PARTICELLE NN. 955, 957, 958, 989 IN UNICO CORPO:**

- Nord – particella n. 943
- Est – particelle nn. 946 e 948
- Sud – particella n. 987
- Ovest – particelle nn. 810 - 963
- salvis.

**1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione.

La situazione catastale indicata nel pignoramento trascritto il 26/03/2021 RG 2410 RP 1809 rappresenta una situazione ad oggi superata per quanto di seguito si espone.

Il piano di lottizzazione, all'interno del quale insistono i beni oggetto di procedura (come indicati nel pignoramento) più precisamente i mappali nn. 947, 944, 956, 958, 957 e 955 del foglio n. 10 del Comune di Fratta Polesine, oltre a quelli da cedere al Comune (viabilità, parcheggi, marciapiedi e strade dei quali si omette in questo paragrafo l'indicazione delle particelle) prevede la suddivisione dell'area edificabile in più appezzamenti di terreno ciascuno con una precisa superficie e potenzialità edificatoria.

La stato catastale riscontrabile dall'estratto di mappa in atti all'epoca in cui è avvenuto il pignoramento (2021), che si allega a titolo di riferimento cronologico, differisce dalla sopradescritta previsione di piano, in quanto la [REDACTED] eseguita non ha provveduto a predisporre e perfezionare il frazionamento delle aree.

A tal proposito, il sottoscritto, con deposito di idonea istanza, ha posto all'attenzione del Giudice e del Creditore Procedente l'opportunità di considerare la definizione del citato tipo di frazionamento con l'obiettivo di porre sul mercato più lotti di dimensioni inferiori e quindi rivolti ad una maggiore fascia di potenziali acquirenti.

All'accoglimento dell'istanza ha fatto seguito il tipo frazionamento approvato in data 07/04/2023 con prot. 13728, che ha originato le nuove particelle mutando quindi quelle indicate nel pignoramento.

Si precisa che, con l'attività sopra esposta, la superficie totale di tutto il compendio non è stata modificata.

**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, produttive e residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nulla da evidenziare

**Attrazioni storiche:** Villa Badoer e vicinanza con la Città di Rovigo

**Principali collegamenti pubblici:** S.p. 16, S.S. 434 Transpolesana, Casello di Villamarzana per ingresso in Autostrada A13

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi si trovano nelle immediate vicinanze del centro a circa 1 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo il terreno è risultato liberamente accessibile, interessato da vegetazione spontanea ed essenze arboree; riscontrato in alcuni punti abbandono di materiale eterogeneo.

**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:** l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dal sottoscritto alla data del 24/06/2024.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** dato non pertinente

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** Convenzione di attuazione piano di iniziativa pubblica a favore del Comune di Fratta Polesine contro [REDACTED] di cui all'atto in data 30/10/2002 rep. n. 1330 del Segretario Comunale di Fratta Polesine registrato a Badia Polesine in data 05/11/2002 al n. 980 serie 2.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- servitù di passaggio e di elettrodotto a favore di Enel, costituita con atto del 27/03/1974 rep. n. 889 del Notaio Silvana Breseghello di Rovigo, registrato a Rovigo il 29/03/1974 al n. 701 mod. 1 vol 219, trascritto a Rovigo il 02/04/1974 ai nn. 2011 RG 1646 RP (la servitù grava le particelle 957 e 958 di questo lotto, la particella 944 oggetto del lotto 9D e le particelle 943 – 946 – 445 che saranno oggetto di cessione al Comune di Fratta);
- servitù di passaggio a favore di Enel, costituita con atto del 22/02/1984 rep. n. 5302 del Notaio Silvana Breseghello di Rovigo, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 25/02/1984 ai nn. 1715 RG 1329 RP (la servitù grava le particelle 957 e 958 di questo lotto, la particella 944 oggetto del lotto 9D e le particelle 943 – 946 – 445 che saranno oggetto di cessione al Comune di Fratta);
- servitù di acquedotto a favore di "Consorzio Acquedotto Alto Polesine" con sede in Lendinara, costituita con atto del 24/02/1998 rep. n. 65215 del Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 20/03/1998 ai nn. 1949 RG 1424 RP (la servitù grava le particelle 957 e 958 di questo lotto, la particella 944 oggetto del lotto 9D e le particelle 943 – 946 – 445 che saranno oggetto di cessione al Comune di Fratta);
- servitù perpetua di passaggio per pedoni e qualsiasi mezzo agricolo e non agricolo costituita con atto del 14/01/2020 rep. n. 4639 del Notaio Luigi Manganiello di Silea, trascritto a Rovigo il 17/01/2020 ai nn. 471 RG 354 RP, a favore dei [REDACTED] [REDACTED] (particella 810 del foglio 10) a carico della [REDACTED] avente ad oggetto le particelle 955 e 957 di questo lotto e la 943 che dovrà essere ceduta al Comune di Fratta.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

*Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 30/03/2012 ai nn. RG 2363 RP 364*

- importo ipoteca: € 3.200.000,00
- importo capitale: € 1.600.000,00
- a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA (PADOVA) – SOCIETA' COOPERATIVA
- contro [REDACTED]
- derivante da atto di mutuo fondiario con durata di 11 anni e 6 mesi

**Nota: l'ipoteca colpisce tutte le particelle costituenti i lotti di questo elaborato di stima, oltre alle particelle che dovranno essere cedute al Comune di Fratta.**

**4.2.2 Pignoramenti:**

*Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 26/03/2021 ai nn. RG 2410 RP 1809*

- a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA PADOVA E ROVIGO – BANCA ANNIA SOC. COOP.
- contro [REDACTED]
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' UNEP - Tribunale di Rovigo del 25/02/2021 rep. 325/2021

**NOTA: nel pignoramento sono indicate le particelle nn. 947, 948, 949, 955, 956, 813, 445, 943, 944, 946, 957, 958 ad oggi variate a seguito del frazionamento come è stato meglio scritto al punto 1.1 che precede. Per questa ragione attualmente le particelle pignorate risultano essere le**



nn. 982-983-984-985-986 (già 947), 948, 949, 955, 987-988-989 (già 956), 813, 445, 943, 944, 946, 957, 958. Si ricorda che le particelle nn. 813, 445, 948, 949, 943, 946 non saranno valutate in quanto dovranno essere cedute al Comune di Fratta Polesine in quanto trattasi di strade, marciapiedi, parcheggi, verde.

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 24/06/2024.

4.3 Misure Penali : nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese di gestione condominiale: non pertinente
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente
- Millesimi di proprietà: non pertinente
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non pertinente
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla
- Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
- Avvertenze ulteriori: da accessi effettuati presso gli uffici preposti del Comune di Fratta Polesine è stato rilevato un atto di citazione tra [REDACTED] e vari Comuni tra cui quello sopra citato. Da informazioni assunte presso il legale del Comune di Fratta si è venuti a conoscenza che presso il Tribunale di Verona è ancora in corso procedimento civile che dovrebbe arrivare a sentenza nel 2024 avente comunque ad oggetto le aree da cedersi al Comune.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### **PROVENIENZE PARTICELLE NN. 955 e 989 (già parte della particella 956 pignorata)**

L'attuale proprietaria è [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà, pervenutale per atto di compravendita del Notaio Marco Silva di Rubano in data 01/08/2002 rep. n. 5279, trascritto a Rovigo il 06/08/2002 ai nn. 7557 RG 4864 RP, da potere di [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno. Il trasferimento ha riguardato le particelle 811 e 813 successivamente frazionate.

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED], proprietà per 1/2
- [REDACTED], proprietà per 1/2

per atto di divisione del 17/12/1961 rep. n. 12555 del Notaio Luigi Ponzetti di Lendinara, registrato a Lendinara il 08/01/1962 al n. 565 vol. 73, trascritto a Rovigo il 16/01/1962 ai nn. 277 RG 232 RP, e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] denunciata al N.C.T. il 28/12/1987 n. 115888.

### **PROVENIENZE PARTICELLE NN. 957 e 958**

L'attuale proprietaria è [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà, pervenutale per atto di compravendita del Notaio Marco Silva di Rubano in data 20/09/2002 rep. n. 5392, trascritto a Rovigo il 07/10/2002 ai nn. 9126 RG 5864 RP, da potere di



- fine lavori in data 18/05/2015

- **Collaudo parziale del 03/06/2015** relativo alle sole reti tecnologiche (telefonica, energia elettrica, fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica).

Dal collaudo sono ESCLUSE le seguenti opere: strade, parcheggi, marciapiedi, spazi pedonali e ciclabili in quanto NON è stato eseguito il manto di usura superficiale e non è stata prodotta la certificazione di laboratorio relativa al carotaggio che attestasse le dimensioni dei vari strati formanti la struttura stradale; inoltre sono escluse le opere relative alla segnaletica stradale orizzontale, verticale e toponomastica in quanto non eseguite.

**NOTA: nella Tavola n. 1B allegata alla SCIA in variante del 2015 il lotto in oggetto, costituito dalle particelle nn. 955, 957, 958, 989, risulta identificato dal Lotto A01 di mq 2.185 e superficie coperta massima costruibile pari a mq 874.**

**La superficie catastale risulta di mq 2.202, pertanto in esubero di 17 mq. Si sottolinea che il tipo di frazionamento eseguito per la formazione dei lotti previsti, tenuto conto della modesta differenza di superficie riscontrata tra il catastale e la somma dei lotti individuabili nella SCIA in variante del 2015, ha proporzionalmente ridistribuito le superfici all'interno di ogni singolo lotto. Si ritiene pertanto rientrare nella normalità la non perfetta coincidenza tra le superfici catastali (reali) e quelle risultanti da elaborati grafici redatti prima del picchettamento dei lotti.**

#### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Poiché nel caso di specie rimangono da completare alcune limitate opere di urbanizzazione come riscontrabile dal *Collaudo parziale del 03/06/2015 relativo alle sole reti tecnologiche (telefonica, energia elettrica, fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica)* ed eseguite dalla ditta esecutata, dando conseguentemente corso all'attuazione di parte degli obblighi convenzionali, anche in caso di decadenza del Piano/Convenzione l'area non assume la qualifica di "area non pianificata", ferma restando la possibilità del Comune di esigere l'adempimento degli obblighi previsti in convenzione. Pertanto, fino al termine di durata del vigente Piano è possibile (per il soggetto obbligato, o avente causa che subentri) completare le opere di urbanizzazione (previo rilascio di permesso di costruire), mentre dopo la scadenza dello stesso sarà necessaria l'approvazione di un nuovo piano per le parti ancora da ultimare, e solo dopo si potrà richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (la cui entità sarà da verificare concretamente ed in modo puntuale).

Solo ad ultimazione delle opere di urbanizzazione, collaudate e completamente ad integrazione del citato collaudo parziale, gli aggiudicatari potranno presentare idonee pratiche edilizie per procedere alle edificazioni degli edifici relativi ai lotti acquisiti.

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**

#### 7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

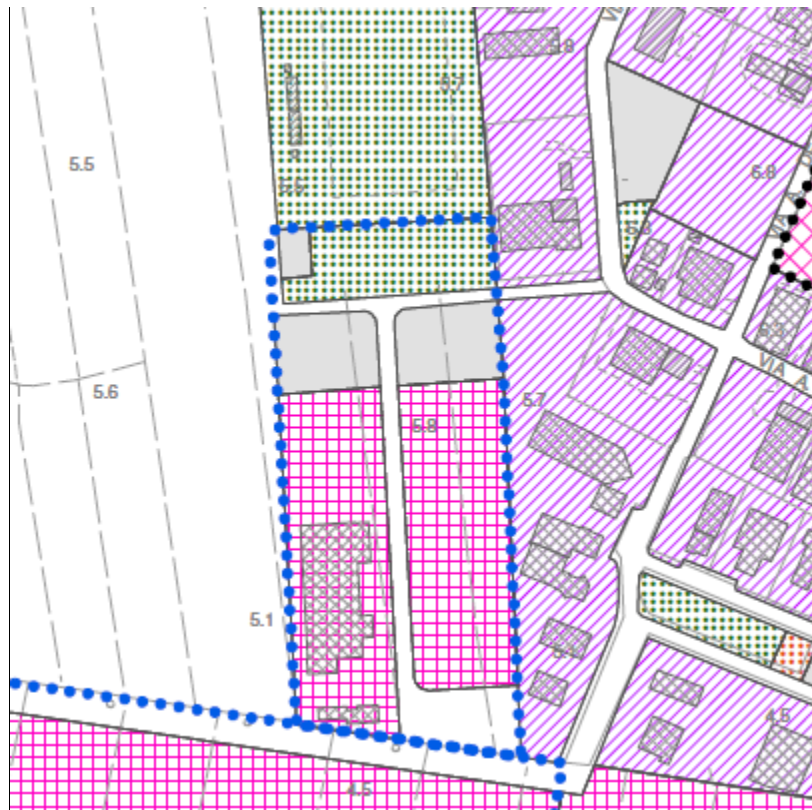
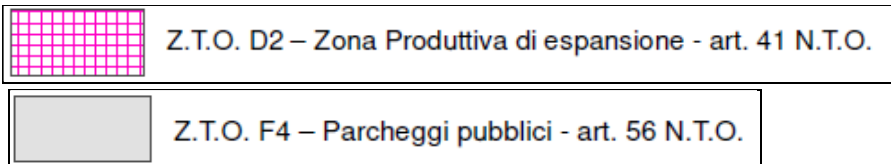
### Variante n. 1 al Piano degli Interventi



P.U.A. Approvato - art. 8 N.T.O.

#### Art. 8 Aree con piani attuativi approvati

1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di adozione del P.I. un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento.



**N.B.** riscontrata una parziale inesattezza grafica sulla parte finale a nord della porzione d'area edificabile erroneamente indicata come ZTO F4 – Parcheggi Pubblici- art. 56 NTO, anziché ZTO D2 – Zona Produttiva di espansione - art. 41 NTO.

La perimetrazione dell'area come PUA approvato – art. 8 NTO, risulta tuttavia corretta e conferma la validità del Piano Urbanistico Attuativo approvato.

### Descrizione lotto di terreno

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è ubicata a sud del Centro Storico del Comune di Fratta Polesine, nelle vicinanze dello svincolo sull'arteria stradale denominata Transpolesana, a nord confina con area adibita ad impianti sportivi, ad est con area produttiva alla quale è collegata da Via Pietro Nenni tramite una strada di penetrazione, a sud confina con area destinata ad attività produttive ed a ovest con zona agricola.

Il lotto in procedura esecutiva, costituito da terreni perfettamente pianeggianti, si presenta completo di marciapiedi, di viabilità, di aree a parcheggio e delimitazioni delle aree edificabili con marciapiedi e sottoservizi, il tutto come puntualmente appare nel verbale di *Collaudo parziale del 03/06/2015 relativo alle sole reti tecnologiche (telefonica, energia elettrica, fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica)*.

A causa del prolungato abbandono la superficie è attualmente ricoperta da vegetazione spontanea ed arbusti e localmente presenta qualche ammasso di materiale edile di risulta. A breve sarà oggetto (a cura della procedura) di sfalcio e bonifica dei terreni che in fase di aggiudicazione

risulteranno delimitati in singoli lotti perfettamente sgombri.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### 8.1 Criterio di stima e stima

Come già sopra scritto, il lotto di terreno in oggetto è parte del Piano per gli insediamenti di impianti produttivi "Piano di Lottizzazione Area D2 Produttiva" del Comune di Fratta Polesine.

Le particelle oggetto di valutazione sono le nn. 955 – 957 – 958 – 989 costituenti il **Lotto n. A01 della Tavola 1B** oggetto della **Variante in corso d'opera al progetto nuovo piano di lottizzazione "Area produttiva D2 di espansione" in località Zabarella di cui alla Concessione di trasformazione urbanistica n. 50/2002 del 19/11/2002.**

Al Lotto A01 è stata assegnata una superficie di mq 2.185,00 ed una superficie coperta massima di mq 874,00, a fronte di una superficie catastale di mq 2.202.

A seguito di un'analisi di mercato si è potuto rilevare che il mercato per terreni simili è pressoché inesistente e scarsamente appetibili soprattutto se non urbanizzati o urbanizzati in parte, pertanto il criterio di valutazione adottato è quello sintetico comparativo che rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del sottoscritto, un bene otterrebbe in base alle sue caratteristiche sul mercato che gli compete.

In questa situazione, l'analisi di criteri oggettivi permette una prima stima immobiliare di tipo analitico. Questa comprende numerose sezioni con rapporti dettagliati sull'ubicazione, la tipologia di immobile, i suoi dati catastali, l'analisi del mercato di riferimento.

La perizia di stima immobiliare sintetica si raggiunge attraverso un procedimento detto di stima comparativa effettuato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le varie informazioni ricevute riguardo alla zona dell'immobile ed alle sue condizioni.

A tal proposito, come base per la valutazione che segue, è stato preso a riferimento l'atto del 14/04/2014 con il quale la ██████████ ha venduto alla ██████████ l'appezzamento di terreno adiacente di cui alla particella 935 oggi 940 (lotto A04 della Tavola 1B della Variante sopra menzionata).

Alla data dell'acquisto la situazione della lottizzazione era come quella attuale, quindi con le opere di urbanizzazione da ultimare.

Il prezzo di vendita è stato di € 269.570,00 per un totale di catastali mq. 7.764 – quindi €/mq 34,72.

Trattandosi di un trasferimento avvenuto 10 anni fa, in una situazione di mercato "normale" avente ad oggetto ed esempio edifici residenziali o terreni agricoli il valore non sarebbe da intendersi attendibile, ma, considerato che il mercato per appezzamenti di terreno produttivi è bloccato da moltissimi anni si ritiene di considerare lo stesso valore per la valutazione che segue, arrotondato ad €/mq 35,00.

$$- \text{Mq } 2.202 \times \text{€/mq } 35,00 = \text{€ } 77.070,00$$

### 8.2 Decurtazioni al valore di stima

Visto e considerato che le opere di urbanizzazione non sono state ultimate e che per costruire è necessario prima definire le opere come da convenzione, di seguito si vanno ad elencare i costi che verranno detratti dal valore di mercato del lotto in quanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'ultimazione degli stessi.

Questi costi saranno detratti proporzionalmente alla superficie del lotto aggiudicato.

**Determinazione costi per ultimazione opere di urbanizzazione****- Determinazione valore unitario**

Le opere da ultimare per la definizione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione consistono nella fornitura e posa del manto d'usura su parcheggi, marciapiedi, pista ciclabile, strada/viabilità. Per la determinazione del costo unitario della lavorazione sopra indicata si fa riferimento al Prezziario on-line della Regione Veneto per i Lavori Pubblici riferito all'anno 2023:

<b>Elenco dei prezzi</b>					
Settore		Capitolo			
<b>F - OPERE STRADALI</b>		<b>13 - PAVIMENTAZIONI</b>			
Paragrafo					
<b>09 - MANTO D'USURA</b>					
Articolo	Descrizione estesa				
<b>F.13.09</b>	MANTO D'USURA - GRANULOMETRIA 0-9 mm Fornitura, stesa e costipamento di conglomerato bituminoso, confezionato a caldo con caratteristiche prestazionali conformi alle Norme Tecniche per la formazione dello strato d'usura, avente granulometria di 0-9 mm e composto da aggregati di primo impiego ottenuti per frantumazione, opportunamente miscelati con bitume avente caratteristiche di coesione ed adesione conformi alle Norme Tecniche, dello spessore compreso non inferiore a 30 mm. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. Rimangono escluse l'eventuale pulizia e la successiva spruzzatura del piano d'appoggio da compensare con i relativi prezzi di elenco. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative.				
Codice	Descrizione	umi	Prezzo	% manod.	Analisi
<b>F.13.09.a</b>	MANTO D'USURA - GRANULOMETRIA 0-9 mm	mq	<b>7,61</b>	4,89	<input type="button" value="analisi"/>
<b>F.13.09.b</b>	MANTO D'USURA - GRANULOMETRIA 0-12 mm	mq	<b>7,38</b>	5,04	<input type="button" value="analisi"/>

Per i calcoli si adotterà il valore di €/mq 8,00

**- Determinazione superfici**

Le superfici che di seguito si indicano sono

- Parcheggi mq 3.950
- Marciapiedi mq 620
- Pista ciclabile mq 500
- Strade/viabilità mq 2.600
- Totale mq 7.670**

**- Determinazione costo totale di ultimazione opere**

**Mq 7.670 x €/mq 8,00 = € 61.360,00**

**- Determinazione incidenza proporzionale**

per il calcolo dell'incidenza proporzionale occorre dividere il costo sopra ottenuto per i totali mq di tutti i lotti (da 9A a 9H)

€ 61.360,00 : mq 20.058 = €/mq 3,06

Quindi per il caso specifico:

mq 2.202 x €/mq 3,06 = **€ 6.738,12**

### 8.3 Fonti di informazione.

Documentazione edilizia, banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, agenti immobiliari operanti nel territorio in oggetto.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	<b>77.070,00</b>
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	11.560,50
- Decurtazione per ultimazione opere di urbanizzazione	€	6.738,12

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **58.771,38**

**Prezzo di vendita dell'immobile che si arrotonda ad € 59.000,00  
(Eurocinquantanovemila/00centesimi)**

### Documentazione allegata riferita al Lotto n. 9A posto in Fratta Polesine:

- Allegato 1 ) relazione fotografica
- Allegato 2 ) documentazione catastale
- Allegato 3 ) atti di provenienza
- Allegato 4 ) ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 ) documentazione edilizia – urbanistica
- Allegato 6 ) comparabile
- Allegato 7 ) avvisi

Data 29/08/2024

L'Esperto alla stima  
geom. Gian Luigi Targa

