

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA ADRIA COLLI EUGANEI**

contro: 

N° Gen. Rep. **91/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-03-2026 ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO - Terreno Agricolo
(Aggiornamento perizia Gennaio 2026)

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425411243



REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI

Email: luigieraldoferrari@gmail.com

Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Risorgimento - Isola della Donzella - Loc. Tolle - Porto Tolle (RO)

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: A - Terreno agricolo con porzione edificabile

Categoria: agricolo

- [REDACTED] Propr. per 1/1;

* foglio 32, particella 582, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 53.493 mq, reddito dominicale: € 371,10, reddito agrario: € 234,83;

2. Stato di possesso

Bene: Via Risorgimento - Isola della Donzella - Loc. Tolle - Porto Tolle (RO)

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: A - Terreno agricolo con porzione edificabile soggetta a vincolo.

Possesso: Il fondo pignorato risulta attualmente occupato in forza di un comodato d'uso non scritto dall'Azienda Agricola [REDACTED]

[REDACTED] Non si riscontrano titoli opponibili alla procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Risorgimento - Isola della Donzella - Loc. Tolle - Porto Tolle (RO)

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: A - Terreno agricolo con porzione edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Risorgimento - Isola della Donzella - Loc. Tolle - Porto Tolle (RO)

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: A - Terreno agricolo con porzione edificabile

Creditori Iscritti: BANCA ADRIA - CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA - SOCIETA' COOPERATIVA, [REDACTED], BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

5. Comproprietari

Beni: Via Risorgimento - Isola della Donzella - Loc. Tolle - Porto Tolle (RO)

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: A - Terreno agricolo con porzione edificabile

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

NON CONOSCIUTE

Beni: Via Risorgimento - Isola della Donzella - Loc. Tolle - Porto Tolle (RO)

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: A - Terreno agricolo con porzione edificabile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Risorgimento - Isola della Donzella - Loc. Tolle - Porto Tolle (RO)

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Corpo: A - Terreno agricolo con porzione edificabile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Risorgimento - Isola della Donzella - Loc. Tolle - Porto Tolle (RO)

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

Valore complessivo intero: € 114.000,00

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 : AC-CEDA 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 procedente 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



condominali 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 ipocatastale 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 45 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 nonchè 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 Comune di **Porto Tolle (RO)**
Località/Frazione **Isola della Donzella - Loc. Tolle**
Via Risorgimento

Lotto: 001 - Terreno Agricolo

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appezamento di terreno agricolo senza corpi di fabbrica con porzione formalmente ricadente secondo il vigente strumento urbanistico in Zona Residenziale B2-Residenziale estensiva di completamento di fatto non edificabile in quanto soggetta a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Porto Tolle.

Sito in comune di Porto Tolle, Loc. Tolle, con accesso autonomo dalla pubblica Via Risorgimento.



Identificativo corpo: A - Terreno agricolo.

agricolo sito in frazione: Isola della Donzella - Loc. Tolle, Via Risorgimento

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Comune di PORTO TOLLE – Loc. Tolle



Intestazione:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;

* foglio 32, particella 582, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 53.493 mq, reddito dominicale: € 371,10, reddito agrario: € 234,83;

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 02/12/2016 - Pratica n. RO0056957 in atti dal 02/12/2016.-

Confini: A nord terreno ragioni propr. mn. 495; a est terreno ragioni propr. mn. 532 e in parte edificio residenziale ragioni propr. mn. 530; a sud strada comunale; a ovest pubblica Via Risorgimento.

Conformità catastale:

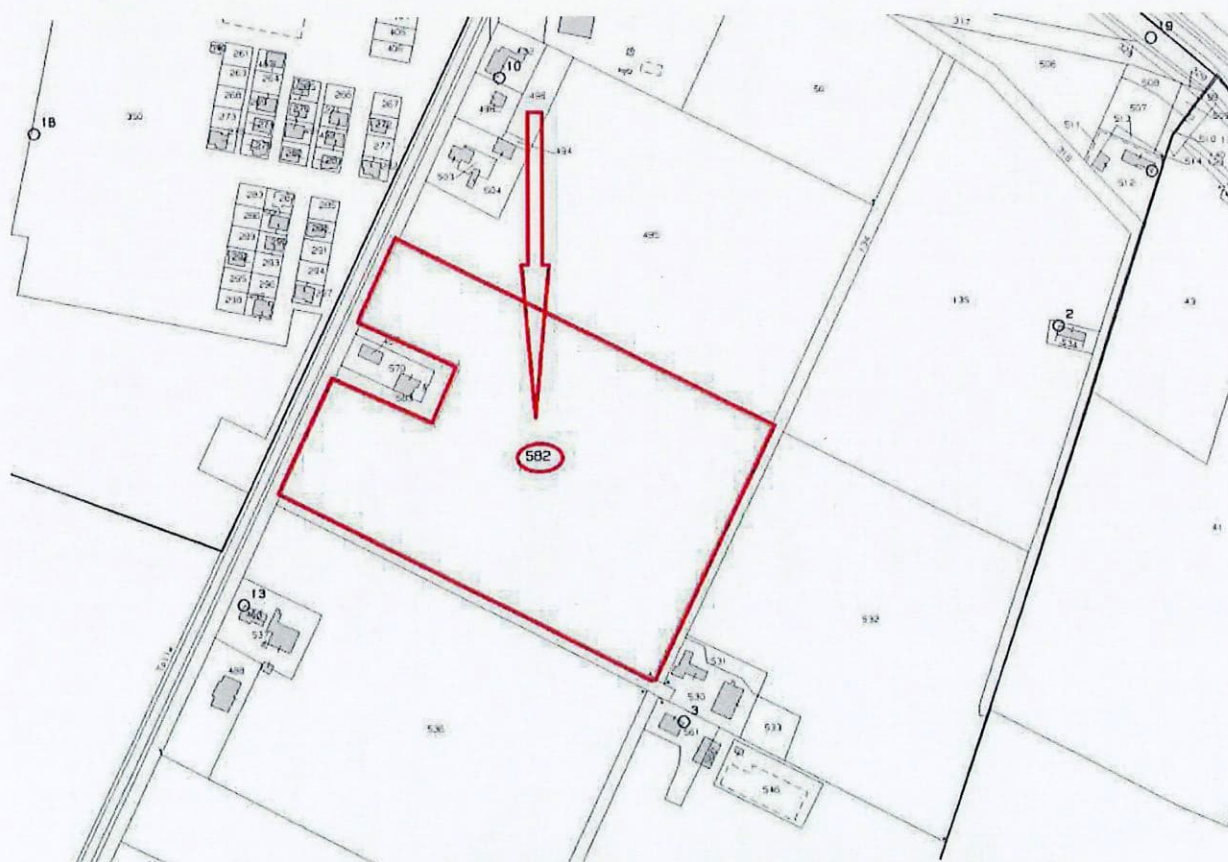
L'appezzamento di terreno è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni nonché dalla mappa catastale alla quale è sostanzialmente conforme.

Note: Pur essendo il lotto di terreno chiaramente identificabile in loco, definito da scoline su tre lati e da fronte stradale, si consiglia una verifica dei termini di confine in contraddittorio con le proprietà limitrofe.-

La particella catastale staggita oggetto della presente relazione perimetra per tre lati un'area marginale interna su cui insiste un edificio residenziale con fabbricati accessori pertinenti e con accesso autonomo dalla pubblica Via Risorgimento. Area e fabbricati di proprietà di altra ditta non oggetto della presente procedura..

I confini di detta area dovranno esse verificati in contraddittorio con la proprietà confinante.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI - C.ne di Porto Tolle Foglio 32 mn 582



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appezamento di terreno agricolo senza corpi di fabbrica con porzione formalmente ricadente secondo il vigente strumento urbanistico in Zona Residenziale B2-Residenziale estensiva di completamento di fatto non edificabile in quanto soggetta a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Porto Tolle.

Sito in comune di Porto Tolle, Loc. Tolle, con accesso autonomo dalla pubblica Via Risorgimento.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco del delta del Po.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Da indagine presso AVEPA e presso Agenzia delle Entrate emerge che "il mappale n. 582, Fg 32 Comune di Porto Tolle di Ha 5.34.93, risulta condotto dal proprietario del medesimo [REDACTED]

- Comunicazione PEC AVEPA del 09.09.2025.
- -Comunicazione PEC Agenzia delle Entrate del 02/10/2025". -

Non si riscontrano titoli opponibili alla procedura.

Stato di occupazione

Da comunicazione a mezzo PEC del 25/09/2025 da parte del legale, in nome e per conto del debitore esecutato [REDACTED] riferisce che il fondo pignorato risulta attualmente occupato in forza di un comodato d'uso non scritto dall'Azienda Agricola [REDACTED]

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:

Atto di Vincolo di Inedificabilità a favore del comune di Porto Tolle;

A rogito di Notaio Lidio Schiavi in data 29/01/1981 ai nn. 8358;

Registrato a Adria in data 09/02/1981 ai nn. 119/Vol. 2;

Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/02/1981 ai nn. 666/553;

Estratto dal Titolo:

Il signor [REDACTED] proprietario del fondo in Porto Tolle distinto al Fg 32 coi mapp. n. 136,205,300 ha vincolato ai fini non edificatori previsti dall'art. 7 della legge Regionale Veneta 13/09/1978 n. 58 i sottoindicati terreni ubicate in zona Agricola e costituenti il fondo rustico che conduce: Fg 32 mn 136-205-300 parte colorata in rosso nel disegno planimetrico unito all'atto che si trascrive. (in allegato)

Nota: A seguito di richiesta di chiarimenti richiesti dal sottoscritto CTU al comune di Porto Tolle - Settore Urbanistica - Edilizia Privata a mezzo PEC Prot. n. 18904 del 22.12.2025 sulla sussistenza di un vincolo di inedificabilità afferente al Foglio 32 Mappale 582 (ex 136 ora soppresso), con PEC Prot. n. 0019279 del 31/012/2025 l'ufficio comunica che il citato vincolo di inedificabilità appare pienamente efficace. (Doc. in



allegato)

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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 attiva a favore di BANCA ADRIA - CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 260.000,00;
Importo capitale: € 130.000,00 ;
A rogito di Notaio COCITO GENNENRICO in data 02/10/2017 ai nn. 5997/4586;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 13/10/2017 ai nn. 5785/832

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 80.000,00;
Importo capitale: € 55.331,58 ;
A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 09/05/2024 ai nn. 413/2024;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 22/05/2024 ai nn. 2963/313

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]
Derivante da: VERBALE DI PINORAMENTO IMMOBILI ;
A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 26/05/2025 ai nn. 1395/2025 iscritto/trascritto a Chioggia in data 30/06/2025 ai nn. 3602/2795;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di terreno agricolo senza corpi di fabbrica;

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Propr. 1/1 proprietario/i ante ventennio al 02/10/2017.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Propr. per 1/1;
dal 02/10/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio COCITO GIANNENRICO, in data 02/10/2017, ai nn. 5996/4585; trascritto a CHIOGGIA, in data 13/10/2017, ai nn. 5783/4057.

Note sulla PROVENIENZA: PROPRIETARIO ANTE IL VENTENNIO, IN DIVERSA CONSISTENZA, RISULTAVA ESSERE IL SIGNOR [REDACTED] IN DATA 28 FEBBRAIO 2001 E' MANCATO TESTATO PREDETTO SIGNOR [REDACTED] VENDO DISPOSTO DEI SUOI BENI CON TESTAMENTO PUBBLICO REP. 303 PASSATO AGLI ATTI TRA VIVI CON ATTO IN DATA 3 LUGLIO 2001 N. 46709 REP. NOTAIO FORMICOLA GIA' IN LOREO, REGISTRATO AD ADRIA IL 16 LUGLIO 2001 AL N. 963 E TRASCRITTO A CHIOGGIA IL 2 AGOSTO 2001 AI NN. 4839/3285, CON IL QUALE HA DISPOSTO, RELATIVAMENTE AL BENE IN OGGETTO, A FAVORE DEL CONIUGE [REDACTED] PER L'USUFRUTTO GENERALE, E DELLA FIGLIA [REDACTED] PER LA NUDA PROPRIETA'; = NEL MEDESIMO ATTO I LEGITTIMARI PRETERMESSI HANNO PRESTATO PIENA ADESIONE ED ACQUIESCENZA ALLE DISPOSIZIONI SUDDETTE CON RINUNCIA ALL'AZIONE DI RIDUZIONE CHE E' STATA TRASCRITTA A CHIOGGIA IL 2 AGOSTO 2001 AI NN. 4840/3286; = E' QUINDI SEGUITA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA AD ADRIA IL 3 AGOSTO 2001 AL N. 21 VOL. 408, TRASCRITTA A CHIOGGIA IL 23 NOVEMBRE 2001 AI NN. 6932/4599; = A SEGUITO DELLA MORTE DELLA SIGNORA [REDACTED]

[REDACTED] RELATIVO USUFRUTTO SI E' ESTINTO. STATO DEL BENE QUANTO IN OGGETTO E' STATO COMPRAVENDUTO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO E GRADO IN CUI SI TROVA NOTO ALLA PARTE COMPRATRICE CON OGNI ANNESSO, CONNESSO, PERTINENZA ED ACCESSORIO, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA INERENTE, ATTUALMENTE OCCUPATO DALLA MEDESIMA PARTE ACQUIRENTE IN VIRTU' DI CONTRATTO DI LOCAZIONE CHE VIENE PERTANTO A CESSARE. GARANZIE LA PARTE



VENDITRICE HA GARANTITO LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DI QUANTO VENDUTO, L'ASSOLUTA LIBERTA' DA IPOTECHE, LIVELLI, PRIVILEGI FISCALI, ALTRI ONERI E PESI ED ASSUME MANUTENZIONE E DIFESA PER LA EVIZIONE A' TERMINI DI LEGGE. HA PRECISATO LA PARTE VENDITRICE L'ESISTENZA DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' COSTITUITO CON ATTO IN DATA 29 GENNAIO 1981 REP. 8358 NOTAIO SCHIAVI GIA' IN ADRIA, IVI REGISTRATO IL 9 FEBBRAIO 1981 AL N. 119 E TRASCRITTO A CHIOGGIA IL 14 FEBBRAIO 1981 AI NN. 666/553, SE ED IN QUANTO ANCORA EFFICACE. LA MEDESIMA, CON RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA RELATIVA ALLA PRELAZIONE LEGALE PER I COLTIVATORI AFFITTUARI DEL FONDO. NONCHE' PER I COLTIVATORI PROPRIETARI DI FONDI LIMITROFI, AD OGNI EFFETTO HA GARANTITO CHE NON ESISTONO ALTRI SOGGETTI AVENTI TITOLO E/O INTERESSATI ALL'ESERCIZIO DI DETTO DIRITTO DI PRELAZIONE, IMPEGNANDOSI A TENERE INDENNE LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI NOCUMENTO PER OGNI EVENTUALE RISCATTO, RIVALSA O RAGIONE DOVESSE ESSERE FATTA VALERE IN PROPOSITO. IL [REDACTED] E' VINCOLATO AI FINI NON EDIFICATORI PREVISTI DALL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 13/09/1978 N. 58 I SOTTOINDICATI TERRENI UBICATI IN ZONA AGRICOLA E COSTITUENTI IL FONDO RISTICO CHE CONDICE : fG 32 MN. 136-205-300. INOLTRE IL [REDACTED] E' SOTTOPOSTO A VINCOLO DECENNALE D'USO L'ANNESSO RISTICO GRANAIO E DEPOSITO ATTREZZI CHE COSTRUIRA' SUL MN 205.-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: TRATTASI DI TERRENO PRIVO DI EDIFICAZIONI

7.1 Conformità edilizia:

TRATTASI DI TERRENO PRIVO DI EDIFICAZIONI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Il comune di Porto Tolle con CDU del 04/09/2025 Prot. n. 0013259 Attesta che per il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.), approvato con Conferenza dei Servizi del 09/01/2012 e rarificato dalla Giun
Zona omogenea:	Foglio 32 mn. 582 IN PARTE P.I. Zonizzazione Art. 71 - Zona Agricola "E" (prevalente); IN PARTE Art. 27 - Zona "B2" Residenziale estensiva di completamento (parziale). P.I. Tutele e Vincoli ART. 121
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi CDU prot n. 0013259 del 04/09/2025 (in allegato) - Norme Tecniche Operative

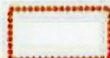









Note sulla conformità: Nessuna.





Estratto del Piano degli Interventi P.I. – Zonizzazione

ZONIZZAZIONE

-  Centri Storici (Art. 24 N.T.O.)
-  Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento (Art. 26 N.T.O.)
-  Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento (Art. 27 N.T.O.)
-  Zona C1 - Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo (Art. 28 N.T.O.)
-  Zona C2 - Residenziale di espansione (Art. 29 N.T.O.)
-  Zona C3 - Residenziale con P.E.E.P. approvato (Art. 30 N.T.O.)
-  Zona E1 - Zona agricola di tutela ambientale (Art. 71 N.T.O.)
-  Zona E2 - Zona agricola produttiva (Art. 71 N.T.O.)
-  NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo (Art. 74 N.T.O.)
-  NED - Nuclei di edificazione diffusa (Art. 75 N.T.O.)



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CDU/2025/024

ai sensi dell'art. 30 comma 3 e 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Vista la domanda presentata dal Sig. **geom. Luigi Eraldo Ferrari**, tecnico incaricato dal **C.T.U. Tribunale di Rovigo**, acquisita con protocollo n. **12838 del 03/09/2025**, tendente a ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30, comma 3, del DPR 380/01 ss.mm.ii.;

Visti gli atti esistenti e depositati presso l'Ufficio Urbanistica di questo Comune;

Visto il DPR 380/01 ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 30 cc. 3 e 4;

Visto il Decreto del Sindaco n. 32 del 30.12.2024;

Rilascia al Sig. **geom. Luigi Eraldo Ferrari**,

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'ambito oggetto della richiesta è distinto al catasto, nel Comune di Porto Tolle, al Foglio 32 mappale 582, localizzato nell'isola della Donzella, loc. Tolle;

Accertato che ai sensi dell'art. 12 c. 1 della L.R. 11/04 ss.mm.ii. la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI);

Si attesta che per il **Piano Assetto Territoriale (P.A.T.)**, approvato con Conferenza di Servizi del 9.1.2012 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1163 del 25.6.2012, e per il **vigente Piano degli Interventi (P.I.)**, i mappali sopraccitati sono sottoposti alle seguenti disposizioni:

- **Relativamente al Foglio 32 m.n. 582:**
 - P.I. - Zonizzazione**
 - Art. 71 - Zona agricola "E" (prevalente);
 - Art. 27 - Zona B2 Residenziale estensiva di completamento (parziale).
 - P.I. - Tutele e vincoli**
 - Art. 121 - Fascia di rispetto depuratore;
 - Art. 118 - Fascia di rispetto stradale.

ESTRATTO DEL CDU (in allegato)

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreno agricolo con porzione edificabile**

Appezamento di terreno agricolo senza corpi di fabbrica con porzione formalmente ricadente secondo il vigente strumento urbanistico in Zona Residenziale B2-Residenziale estensiva di completamento di fatto non edificabile in quanto soggetta a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Porto tolle.

Sito in comune di Porto Tolle, Loc. Tolle, con accesso dalla pubblica Via Risorgimento.

Il terreno oggetto della presente relazione di stima risulta di forma rettangolare regolare ad orografia pianeggiante.

L'area è identificata sul posto a nord da un fossato; a est da una scolina consorziale in manufatto di cemento; a sud ed a ovest da scolina prospiciente la sede stradale di Via Risorgimento.

La particella catastale oggetto della presente relazione perimetra un'area su cui insiste un edificio residenziale con fabbricati accessori pertinenti e accesso autonomo dalla pubblica Via Risorgimento appartenente ad altra ditta. I confini di detta area dovranno esse verificati in contraddittorio con la proprietà confinante.

Il terreno oggetto di stima comprende una porzione edificabile, non urbanizzata, di circa mq. 3.300,00 , di forma rettangolare, posta fronte strada tra il confine nord dell'appezzamento e il fabbricato residenziale sopra descritto. Detta porzione di terreno risulta di fatto non edificabile in quanto soggetta a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Porto tolle.

L'accesso al fondo avviene comodamente dalla pubblica Via Risorgimento.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato ad erba medica.



La Superficie Catastale Complessiva è di mq 53.493,00 di cui circa mq 3.300 ricadono in Zona Residenziale B2-Residenziale estensiva di completamento e i rimanenti 50.193,00 mq circa a terreno agricolo.

Superficie catastale complessiva di mq 53.493,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI

Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assolta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

SUPERFICIE DEL BENE

La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione princ., 80%; veranda non abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%;

Nel caso specifico, trattandosi di terreno agricolo privo di edificazione ci si è riferiti alla superficie catastale rilevata dalla visura catastale verificata graficamente in mappa.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo (mn. 582 Parte)	sup reale lorda	50.193,00	1,00	50.193,00
Terreno edificabile B.2 (mn. 582 parte)- VINCOLO DI IN-EDIFICABILITA'	sup reale lorda	3.300,00	1,00	3.300,00
		53.493,00		53.493,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell'immobile in oggetto non sono disponibili immobili simili recentemente rogati o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il calo demografico che registra il comune di Porto Tolle, l'incertezza dell'andamento del mercato immobiliare residenziale locale che già nel centro del comune di Ca' Tiepolo delinea un rallentamento dell'attività di compravendita diventa quasi inesistente per le frazioni, in particolare per le nuove costruzioni. Determina la poca appetibilità per attività edilizie sulla zona con assenza di operatori finanziari disposti ad investire. Per questo motivo il sottoscritto non ha ritenuto attendibile l'applicazione di altri metodi di stima analitici come ad esempio il Valore di Trasformazione o dei Flussi di Cassa legati a previsioni future di realizzo. Necessariamente la stima si è basata quindi su di un giudizio sintetico comparativo in modo soggettivo fondato su base mono parametrica specificando altresì il carattere di incertezza del dato finale. In ultima analisi per la determinazione del valore unitario a metro quadro attribuibile all'area edificabile, non urbanizzata, con destinazione urbanistica "B2 – Residenziale di completamento", ci si è riferiti anche ai Valori imponibili delle aree edificabili ai fini dell'imposta IMU determinati dall'Ufficio Tecnico del C.ne di Porto Tolle per tutto il territorio comunale e per la Frazione di Tolle adottati con delibera di Consiglio Comunale N. 50 del 10 Marzo 2015 che di seguito riporto. Per lo scopo della stima, ed in via prudenziale, il valore del terreno edificabile è stato ritenuto congruo in €/mq. 25,00. Tuttavia, dato il vincolo di inedificabilità tuttora efficace sul lotto, il valore di detta porzione viene equiparato al solo terreno agricolo.

Analoghe indagini sono state effettuate per la determinazione del valore del terreno agricolo dove particolare importanza ai fini valutativi è derivata dall'esigua superficie fondiaria.

Nella zona del Delta del Po ci sono molte aziende agricole con importanti superfici fondiarie.

Il terreno in oggetto ha una superficie di poco più di 5 ettari, risulta pertanto piccolo e di scarso interesse se non per le proprietà confinanti. Di conseguenza l'appetibilità viene penalizzata ed il prezzo subisce un sensibile abbattimento.

I richiamati dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), così come riportato dalla stessa Agenzia delle Entrate sono sicuramente di riferimento in generale ma non applicabili per la tipologia di terreno in esame. In particolare per i terreni dove gli ultimi dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia (VAM) Regione Agraria N. 3 Polesine orientale, risalgono all'anno 2019 e da allora non sono più stati aggiornati.



Si riporta di seguito il dato VAM desunto dal sito dell'Agenzia delle Entrate.



Ufficio del territorio di ROVIGO

Data: 2
Ora: 12

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 20/05/2019

n.- del -

CULTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	REGIONE AGRARIA N°:			
					Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni a)
FRUTTETO A MEDIA O BASSA DENSITA'	34400,00							
FRUTTETO AD ALTA DENSITA'	46500,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	16300,00							
INCOLTO STERILE	13200,00							
MACCHIA BOSCATI REGOLAMENTATA	32100,00							
ORTO A PIENO CAMPO	34800,00							
ORTO SPECIALIZZATO E VIVAIO	43700,00							
PIOPPETO	29400,00							
RISAIA	32100,00							
SEMINATIVO	33000,00							
TERRENO GOLENALE DELTIZIO STERILE	5100,00							
TERRENO GOLENALE FERTILE E PIOPPETI GOLENALI	20200,00							
VIGNETO	32100,00							

Per le motivazioni espresse, per le caratteristiche del terreno edificabile non urbanizzato, per la localizzazione decentralizzata, dato il tempo trascorso dall'ultima pubblicazione risalente all'anno 2019, sentiti gli operatori locali il sottoscritto ha ritenuto congruo determinare il valore agricolo a € 25.000 Ha.

Nella determinazione quindi del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giudizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica, determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statistiche delle agenzie immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare.

Da indagine di mercato, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, la localizzazione, la destinazione, la modesta superficie, il vincolo di inedificabilità efficace su tutta l'estensione della particella staggita, per i motivi sopra esposti si determina un valore unitario di mercato pari a € 2,50 mq. di terreno agricolo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Ufficio tecnico di Porto Tolle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore; Siti internet specializzati;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale;



8.3 Valutazione corpi:**A - Terreno agricolo con porzione edificabile. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 207.982,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (mn. 582 Parte)	50.193,00	€ 2,50	€ 125.482,50
Terreno in Zona B.2 (mn. 582 parte- Vincolato)	3.300,00	€ 2,50	€ 8.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.732,50
Valore Finale			€ 133.732,50
Valore corpo			€ 133.732,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.732,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.732,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo con porzione inedificabile	agricolo	53.493,00	€ 133.732,50	€ 133.732,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 20.059,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato a **€ 113.672,62**
€. 114.000,00
 (diconsi Euro centoquattordicimila/00)

Determinazione dell'indennità di occupazione

Atteso che il fondo pignorato risulta attualmente occupato

con un comodato d'uso non scritto; disposta dal G.E. la quantificazione di una indennità di occupazione da parte del comodatario; il sottoscritto C.T.U. sentite le associazioni di categoria locali sui prezzi di affitto applicati in zona per terreni simili, senza tener conto dei contributi agricoli della Politica Agricola Comune (PAC) variano da €. 500,00 a €. 700,00 per ettaro /per annata agraria, considerate la modesta superficie, determina l'indennità di occupazione da corrispondere alla procedura al prezzo medio di €. 600,00 per Ha/aa così come segue:

$$\text{Ha } 5,3493 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 3.209,58$$

Indennità di occupazione arrotondata per difetto € 3.200,00 annuali



Allegati integrativi

- 1) Copia atto di Vincolo di Inedificabilità;
- 2) Comunicazione Settore Urbanistica C.ne di Porto Tole;

Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Data generazione: 29/01/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Eraldo Ferrari
REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI
(firmato digitalmente)

