
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **103/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - terreno edifica-
bile

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi
Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K
Partita IVA: 00992850297
Studio in: Via Roma 3290 - 45020 Giacciano Con Baruchella
Telefono: +393282240230
Fax: 3282240230
Email: giorgio.ferrighi@gmail.com
Pec: giorgio.ferrighi@peritiagrari.pro



6. Misure Penali**Beni:** catasto terreni foglio 10 particelle 346-348 - Ramodipalo - Lendinara (RO)**Lotto:** 001 - terreno edificabile**Corpo:** A terreno edificabile**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** catasto terreni foglio 10 particelle 346-348 - Ramodipalo - Lendinara (RO)**Lotto:** 001 - terreno edificabile**Corpo:** A terreno edificabile**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** catasto terreni foglio 10 particelle 346-348 - Ramodipalo - Lendinara (RO)**Lotto:** 001 - terreno edificabile**Valore complessivo intero:** 91.000,00

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 : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore 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 rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti



nonchè per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 Efy-Sistem 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 **Lendinara (RO)**
Località/Frazione **Ramodipalo**
catasto terreni foglio 10 particelle 346-348

Lotto: 001 - terreno edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

documentazione ben descritta nella nota notarile depositata agli atti Notaio Santoro Amerigo di Rovigo

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A terreno edificabile.

residenziale sito in frazione: Ramodipalo, catasto terreni foglio 10 particelle 346-348

Note: terreno edificabile di progetto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] 1/1 , sezione censuaria Lendinara, foglio 10, particella 346, qualità seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 2981, reddito dominicale: € 35.23, reddito agrario: € 18.47

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/02/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 185 - SENTENZA TRASLATIVA Trascrizione n. 3583.1/2016 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 17/06/2016

Confini: il terreno edificabile confina a nord con canale di bonifica "adigetto" ad est con mapp. 348 stessa ditta a sud con mapp 129 altra ditta e mapp 347 altra ditta ad ovest con mapp. 352-350 di altre ditte

Note: FRAZIONAMENTO del 22/02/2008 Pratica n. RO0024475 in atti dal 22/02/2008 (n. 24475.1/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] 1/1 , sezione censuaria Lendinara, foglio 10, particella 348, qualità seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 3740, reddito dominicale: € 44.20, reddito agrario: € 23.18

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/02/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 185 - SENTENZA TRASLATIVA Trascrizione n. 3583.1/2016 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 17/06/2016

Confini: il terreno edificabile confina a nord con canale di bonifica "adigetto" ad est con mapp.li 356-360-414-376 altra ditta a sud con mapp 349 altra ditta, ad ovest con mapp.346 stessa ditta

Note: FRAZIONAMENTO del 22/02/2008 Pratica n. RO0024475 in atti dal 22/02/2008 (n. 24475.1/2008)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: terreno edificabile come da cdu rilasciato dal comune di Lendinara, il compratore dovrà verificare i confini, perchè non ben



definiti e in alcuni lati privi di termini, inoltre sul alto nord è sicuramente presente una servitù a favore del Consorzio di Bonifica Adigepo con almeno 4 mt di passaggio per la manutenzione dell'Canale Adigetto che passa adiacente ai terreni oggetto della presente esecuzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona è una recente lottizzazione posta nel comune di Lendinara località Ramodipalo, vi sono diverse villette già abitate con zona a parco e con collegamento ciclopedonale posto sul lato nord dell'Adigetto (canale consortile).

Caratteristiche zona: di espansione di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie (a circa 200 mt le primarie le secondarie a 1 km ci), autostrada valdastico (a circa 4 km), autostrada A4 Padova Pologna casello di Rovigo cen

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: all'atto del sopralluogo erano presenti delle coltivazioni di ortaggi e degli animali di un confinante, che si era messo a coltivare il terreno abbandonato, c'è presenza di erba altissima e si è richiesto all'ivg di rovigio di prendere atto per una pulizia generale del luogo oggetto di perizia, effettuato ulteriore sopralluogo e si è notato che il confinante (cinesi hanno recintato l'orto con paletti e rete) dovranno essere rimossi a carico della procedura e con verifica dei confini con apposizione di termini certi prima del rilascio del fondo esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; Importo ipoteca: € 15.500,00; Importo capitale: € 12.000,00; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 08/06/2012 ai nn. 3338/12; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 22/06/2012 ai nn. 4563/690

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA LEGALE A SALDO PREZZO; Importo ipoteca: € 1005.42; Importo capitale: € 1000.00; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 03/02/2015 ai nn. 185/2015; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 17/06/2016 ai nn. 5124/830

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 15.807,93; Importo capitale: € 14.655,23; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 20/08/2019 ai nn. 349/2019; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 11/10/2019 ai nn. 8345/1244; Note: ISCRIZIONE IPOTECARIA SU DECRETO INGIUNTIVO ING. 394/2019 DEL 20.08.20 19 - R.G. CL. 704/2019 -CRON. 1623/2019, ESENTE DA SPESE PER CREDITI DA LAVORO, EMESSE DAL TRIBUNALE DI ROVIGO SEZIONE LAVORO, PROVVISORIA MENTE ESECUTIVO IN DATA 26.08.2019 PER CREDITI CONCERNENTI IL SALARIO ED IL TFR.SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI SITI PROVINCIA DI ROVIGO SONO CENSITI NEL COMUNE DI LENDINARA SEZIONE DI RAMODIPALO AL C.T. FOGLIO 10 MAPPALE 346 DI 29.81 ARE E MAPPALE 348 DI 37.40 ARE. IMPORTI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE MONETARIA E INTERESSI LEGALI COME PER LEGGE. I DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI SONO STATI INSERITI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.

- Ipoteca giudiziale annotata contro, [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA TRASLATIVA; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 03/02/2015 ai nn. 185/2015; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 17/06/2016 ai nn. 5123/3583; Note: SENTENZA TRASLATIVA DOC ALLEGATO IN PERIZIA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; Importo capitale: € 54.500.00; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 08/06/2012 ai nn. 3338/12; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 22/06/2012 ai nn. 4563/690

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 24/06/2025 ai nn. 1789/2025 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 08/07/2025 ai nn. 5881/4333;

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: SI - terreno pianeggiante

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: ██████████ **proprietario/i ante ventennio al 01/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Ponzetti , in data 19/05/1970, ai nn. 22351; trascritto a Rovigo, in data 06/06/1970, ai nn. 2625/2138.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 01/10/2008 al 03/02/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Arnone , in data 01/10/2008, ai nn. 1104/909; registrato a Badia Polesine , in data 06/12/2008, ai nn. 2598 /S1T; trascritto a Rovigo, in data 07/10/2008, ai nn. 10101/6028.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 03/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di SENTENZA TRIBUNALE - a rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO, in data 03/02/2015, ai nn. 185/2015; trascritto a Rovigo, in data 17/06/2016, ai nn. 5123/3586.

7. PRATICHE EDILIZIE:



7.1 Conformità edilizia:**residenziale**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: NESSUNA PRATICA RILEVATA IN COMUNE SI DOVRÀ NECESSARIAMENTE EFFETTUARE UN ACCESSO PRESSO GLI UFFICI TECNICI PER LA VERIFICA DI EVENTUALI CONVENZIONI DA PREDISPORRE PER L'ATTIVITÀ DI NUOVE COSTRUZIONI

7.2 Conformità urbanistica:**residenziale**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	ZTO C2/B RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (ART. 30 NTO-PI)
Norme tecniche di attuazione:	VEDASI CDU ALLEGATO E NORME COMUNALI ALLEGATO IN PERIZIA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: SULLA DOCUMENTAZIONE COMUNALE RILEVATA SUL PORTALE DEL COMUNE NELLA CARTOGRAFIA DEL COMUNE DI LENDINARA LOCALITA' RAMODIPALO è INDICATA UNA PISTA CICLABILE DI PROGETTO CHE NON È STATA INDICATA NEL CDU.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A terreno edificabile**

terreno pianeggiante con una leggera pendenza vs sud confinante con aree edificate e il canale "Adigetto", in una posizione molto buona e per una futura lottizzazione e la creazione di più unità immobiliari

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.721,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante



Tessitura prevalente medio impasto tendente al sabbioso
 Sistemazioni agrarie ininfluenti
 Sistemi irrigui presenti canale di bonifica
 Colture erbacee nulla
 Colture arboree nulla
 Selvicolture nulla

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il conteggio è effettuato con le superfici catastali riportate in documentazione ufficiale del catasto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
EDIFICABILE	sup lorda di pavimento	2.981,00	1,00	2.981,00
EDIFICABILE	sup lorda di pavimento	3.740,00	1,00	3.740,00
		6.721,00		6.721,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto perito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura e la dotazione di impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Nella ricerca del valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame fabbricati simili nella zona, si è ricercato il loro valore più probabile e il tutto rapportato al metro quadrato mq. Eseguendo gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona. Eseguendo ricerca sui dati OMI dell'ag delle Entrate ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138 allegato C.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;



Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Lendinara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il bene pignorato oggi in esecuzione è stato acquistato nel 2008 con 180.000,00 euro pari a circa 12 euro al mq. come da copia atto di provenienza notaio Arnone Luca.

8.3 Valutazione corpi:

A terreno edificabile. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.536,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
EDIFICABILE	2.981,00	€ 16,00	€ 47.696,00
EDIFICABILE	3.740,00	€ 16,00	€ 59.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 107.536,00

Valore Finale € 107.536,00

Valore corpo € 107.536,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 107.536,00

Valore complessivo diritto e quota € 107.536,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A terreno edificabile	residenziale	6.721,00	€ 107.536,00	€ 107.536,00

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%) € 16.130,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -405,60

Giudizio di comoda divisibilità: DIVISIBILE terreno edificabile con unica entrata e da urbanizzare

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.000,00

Data generazione:
24-03-2026

L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi

