
TRIBUNALE DI ROVIGO
ROVIGO

Esecuzione Forzata
ITALFONDIARIO SPA
Mandataria di CASTELLO FINANCE SRL

N. Gen. Rep. **000049/09**

Giudice Dr. **GUIDO MARZELLA**
Custode Giudiziario **DOTT. CARLO SALVAGNINI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. ENRICO MORO
iscritto all'Albo della provincia di Rovigo al N. 397
iscritto all'Albo del Tribunale di Rovigo al N. 114
C.F. MRONRC57M19H620Y- P.Iva 01016030296

con studio in Rovigo (Rovigo) VIA CAVALLOTTI, 26
telefono: 0425411051
cellulare: 3475107505
fax: 0425411051
email: ingmoro@ingmoro.it

Beni in Canda (Rovigo) strada Crocetta-Canda
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Canda (Rovigo) strada Crocetta-Canda.

Lotto di terreno di forma irregolare, orografia pianeggiante; a ridosso della strada prov.le Canda/Crocetta da cui si accede comodamente con ampio stradello.

Superficie complessiva di circa mq 5.000.

Identificato in catasto: sarà intestata a ESECUTATA n.a Legnago il 02.11.1948 C.F. TRCSVN 48S42 E512I proprietaria per intero a seguito di allineamento di intestazione in atto

- NCT foglio 1 mappale 51 qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 1980, - reddito agrario: 20,96, - reddito domenicale: 41,50.
- NCT foglio 1 mappale 52 qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 3020, - reddito agrario: 31,97, - reddito domenicale: 63,30.

Coerenze: nord ed est strada Crocetta-Canda, sud mappale 152, ovest mappale 12

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

lotto di terreno agricolo incolto di forma irregolare.

quota intera di piena proprietà di terreno agricolo di forma irregolare incolto di mq. 5000, sito nel comune di Canda, zona strada Crocetta-Canda.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il terreno attualmente non è coltivato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da ipotecale giudiziale- DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CASTELLO FINANCE SRL P.I. 0455440967 SEDE ROMA, contro eseguita**, a firma di Tribunale di Rovigo in data 05/06/1990 ai nn. 823/1990 iscritto a Rovigo in data 03/12/2008 ai nn. Rg 12069 Rp 2680 importo ipoteca: 8.779,77 importo capitale: 46.997,49

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCO AMBROSIANO VENETO SPA CF 02204810234 VICENZA, contro ESECUTATA**, a firma di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 05/06/1990 ai nn. 831/98 iscritto a ROVIGO in data 03/11/1998 ai nn. RG. 8082 RP.1461 importo ipoteca: £ 17.000.000 importo capitale: £ 90.961.099

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento rep 514 a favore di CASTELLO FINANCE SRL cf: 04555440967 sede Roma, contro Esecutata a firma di Tribunale di Rovigo in data 06/03/2009 ai nn. 514/2009 trascritto a Rovigo in data 25/03/2009 ai nn. Rg 2721 Rp 1705

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: sul terreno sono presenti n° 2 pali con sovrastante cavidotto, per il quale senz'altro sarà trascritta servitù*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dalle visure catastali i beni risultano in capo alla precedente ditta proprietaria ma a seguito di decreto di Trasferimento rep 493/1998 trascritto a Rovigo il 03.12.2008 Rg 12068 Rp 7199 i beni passavano in proprietà all'esecutata.

NON RISULTA PRESENTATA LA VOLTURA

Il sottoscritto CTU ha proceduto a presentare richiesta di allineamento della corretta intestazione con la presentazione della voltura catastale del decreto di trasferimento rep.493/98

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ESECUTATA n.a Legnago il 02.11.1948 C.F. TRCSVN 48S42 E512I proprietaria per intero proprietario dal 11/06/1998 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Rovigo in data 11/06/1998 ai nn. 493/1998 trascritto a ROVIGO in data 03/12/2008 ai nn. Rg 12068 Rp 7199

6.2 Precedenti proprietari:

Prima del 1980 il bene risultava intestato a:

T. G. M. A. n. Roma il 24.01.1922 C.F. TRNMNT 22A64 H501P piena proprietaria

Dal 1981: (intestazione al ventennio)

D.L. U. M. n.a Verona il 06.10.1951 C.F. DLSMRT 51R06 L781M proprietario per intero proprietario dal 30/12/1980 al 11/06/1998 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Palmieri in data 30/12/1980 Al rep. 8652/2212 trascritto a Rovigo in data 29/01/1981 ai nn. Rg 696 Rp 564

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non ci sono pratiche edilizie in quanto terreno senza fabbricati

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Canda (Rovigo) strada Crocetta-Canda.

Superficie complessiva di circa mq **5000**

Identificato in catasto:

- NCT foglio 1 mappale 51 qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 1980, - reddito agrario: 20,96, - reddito domenicale: 41,50.

- NCT foglio 1 mappale 52 qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 3020, - reddito agrario: 31,97, - reddito domenicale: 63,30.

N.B. : AL CATASTO TERRENI I TERRENI RISULTANO ANCORA INTESTATI AL PRECEDENTE PROPRIETARIO IN QUANTO LA VOLTURA CATASTALE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON RISULTAVA PRESENTATA. IL SOTTOSCRITTO STA PROCEDENDO PER LA REGOLARIZZAZIONE.

Coerenze: nord ed est strada Crocetta-Canda, sud mappale 152, ovest mappale 12

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante; è a ridosso della strada prov.le Canda/Crocetta da cui si accede comodamente con ampio stradello.

La tessitura è costituita prevalentemente da terreni medio impasto

Le sistemazioni agrarie presenti sono: attualmente il terreno è incolto

I sistemi irrigui presenti sono sufficienti, a ridosso del fondo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona "ZONA AGRICOLA-SOTTOZONA E22"

Norme tecniche ed indici: come da CDU allegato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo incolto	Sup. reale lorda	5.000,00	1,00	5.000,00
	Sup. reale lorda	5.000,00		5.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima comparativo con il confronto con altri terreni simili presenti in zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, ufficio tecnico di Canda, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio di Rovigo, V.A.M. PROVINCIA DI ROVIGO., esperienza personale del Ctu.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo incolto	5.000,00	€ 3,00	€ 15.000,00
- Valore corpo:			€ 15.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 15.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 15.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	0	€ 15.000,00	€ 15.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.750,00
--	--------------------

Relazione lotto 001 creata in data 12/10/2009
Codice documento: E122-09-000049-001

il perito
Ing. ENRICO MORO

scheda riassuntiva:

TRIBUNALE DI ROVIGO - ESECUZ. N° 49/09

**LOTTO UNICO: VENDITA DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI TERRENO
AGRICOLO DI 5.000 MQ A CANDA (RO)**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Ufficio del Territorio di Rovigo,

- NCT foglio 1 mappale 51 qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 1980, - reddito agrario: 20,96, - reddito domenicale: 41,50
- NCT foglio 1 mappale 52 qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 3020, - reddito agrario: 31,97, - reddito domenicale: 63,30.

CONFINI: nord ed est strada Crocetta-Canda, sud mappale 152, ovest mappale 12

OCCUPAZIONE: l'immobile è libero; il terreno è attualmente incolto

GRAVAMI: è presente linea elettrica con n° 2 pali

VINCOLI: "ZONA AGRICOLA-SOTTOZONA E22" come da CDU allegato.

VALORE DI STIMA € 12.750,00