

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

N° Gen. Rep. **138/2024**
Data udienza: 29/05/2026

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Esperto alla stima: **Geom. Ruben Sagredin**
Codice fiscale: SGRRBN47P16C500D
Partita IVA: 00140200296
Studio in: Via G. Verdi 28 - 45010 Ceregnano (RO)
Telefono e Fax: 0425 479096
e-mail: geom.r.sagredin@virgilio.it

LOTTO UNICO

Beni in **Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro**
Via Ciceruacchio

PREMESSA:

Il presente Elaborato Peritale viene redatto in aggiornamento alla Perizia di Stima già depositata relativa all'E.I. n. 138/2024, con la sola trattazione dei beni assegnati all'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx come da incarico del G.E. Dott.ssa Rossana Marcadella nell'udienza del 21/11/2025.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.

Superficie complessiva Ha 03.45.00.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp. 43, Sem., Classe 1, Ha 03.45.00, R.D. € 370,34, R.A. € 213,81, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Identificativo corpo: B

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.

Superficie complessiva Ha 0.50.72.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp. 46, Sem., Classe 1, Ha 0.50.72, R.D. € 54,45, R.A. € 31,43, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Identificativo corpo: C

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.

Superficie complessiva Ha 0.41.92.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp. 48, Sem., Classe 1, Ha 0.41.92, R.D. € 45,00, R.A. € 25,98, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Identificativo corpo: D

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.

Superficie complessiva Ha 0.63.77.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp. 49, Sem., Classe 1, Ha 0.63.77, R.D. € 68,45, R.A. € 39,52, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Identificativo corpo: E

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.

Superficie complessiva Ha 0.56.81.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp. 96, Sem., Classe 1, Ha 0.56.81, R.D. € 60,98, R.A. € 35,21, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Identificativo corpo: F

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.

Superficie complessiva Ha 01.02.50.

Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp. 97, Sem., Classe 1, Ha 01.02.50, R.D. € 110,03, R.A. € 63,52, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Identificativo corpo: G

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro, Via Cicervacchio.
Superficie complessiva Ha 03.84.78.
Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp. 99, Sem., Classe 2, Ha 03.84.78, R.D. € 314,18, R.A. € 218,59, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Identificativo corpo: H

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.
Superficie complessiva Ha 0.55.57.
Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp. 101, Sem., Classe 1, Ha 0.55.57, R.D. € 59,65, R.A. €. 34,44, intestato a xxxproprietario per la quota di 1/1.
Il tutto facente parte di un unico corpo posto tra i confini: a Nord Mapp.li 15, 63, 64, 93, 25, 88, 78, ad Est Mapp.li 76, 47, 98, a Sud Mapp.li 98, 95, 100, ad Ovest Via Ciceruacchio, salvis.

Il tutto da considerarsi un unico lotto di terreno per complessivi Ha 11.01.07.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi della proprietà per la quota di 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi Ha 11.01.07 avente forma molto irregolare e pianeggiante, per alcuni tratti interessato da servitù di passaggio interpodereale "carreggiata" con alternanze di fondo servente o/e dominante.

All'intero compendio, che trovasi il loc. Mazzorno Sinistro, vi si accede dalla Via pubblica Cicervacchio; esso dista a circa Km 5 dal centro della frazione di Bottrighe.

Caratteristiche zona: agricola.

Servizi della zona: tutti i servizi si trovano nel centro della frazione di Bottrighe che dista a circa 5 km.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Collegamenti pubblici: Via Cicervacchio.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di **Contratto di Affitto Agrario registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov.le di Rovigo al n. 000494 Serie 3T in data 02/02/2026.**

Il contratto prevede una durata di 1 (uno) anno con decorrenza dal 11/11/2025 e termine al 10/11/2026 senza alcuna necessità di disdetta.

Il canone stabilito è di €. 2.000,00 per l'intera durata.

Si precisa che il Contratto di Affitto è stato stipulato tra IS.VE.GI. Rovigo S.R.L. ed il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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: //
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: //
- 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:

- **Ipoteca giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto del Tribunale di Rovigo Rep. n. 31/2005 in data 18/01/2005, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 20/04/2005 ai nn. Reg. Gen. 3997 - Reg. Part. 1011.
 Importo ipoteca: € 70.000,00
 Importo capitale: € 48.573,40
 Tasso interesse annuo: 2,5%
 Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.
- **Ipoteca giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto del Tribunale di Rovigo Rep. n. 1693/2007 in data 17/07/2007, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 25/07/2007 ai nn. Reg. Gen. 8749 - Reg. Part. 2465.
 Importo ipoteca: € 90.000,00
 Importo capitale: € 78.231,63
 Interessi: € 6.768,37
 Spese: € 5.000,00
 Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.
- **Ipoteca legale** (attiva) derivante da ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602/1973) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto Rep. n. 151/9914 in data 03/11/2014, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 07/11/2014 ai nn. Reg. Gen. 6660 - Reg. Part. 1019.
 Importo ipoteca: € 167.943,86
 Importo capitale: € 83.971,93
 Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** (attiva) derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto Rep. n. 1336/9922 in data 18/05/2022, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 19/05/2022 ai nn. Reg. Gen. 4144 - Reg. Part. 630.
 Importo ipoteca: € 74.948,16
 Importo capitale: € 37.474,08
 Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.
- **Ipoteca giudiziale** (attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto della Corte Suprema di Cassazione Rep. n. 24715 in data 07/03/2018, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 08/05/2024 ai nn. Reg. Gen. 3721 - Reg. Part. 475.

Importo ipoteca: € 34.000,00

Importo capitale: € 16.342,14

Interessi: € 2.657,86

Spese: € 15.000,00

Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.

- **Ipoteca giudiziale** (attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx, con atto della Corte d'Appello di Venezia Rep. n. 89/2017 in data 13/01/2017, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 08/05/2024 ai nn. Reg. Gen. 3735 - Reg. Part. 476.

Importo ipoteca: € 33.000,00

Importo capitale: € 14.839,25

Interessi: € 3.160,75

Spese: € 15.000,00

Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.

- **Ipoteca giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx, con atto del Tribunale di Rovigo Rep. n. 1693/2007 in data 17/07/2007, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 13/06/2024 ai nn. Reg. Gen. 4962 - Reg. Part. 643.

Importo ipoteca: € 90.000,00

Importo capitale: € 78.231,63

Interessi: € 6.768,37

Spese: € 5.000,00

Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.

- **Ipoteca giudiziale** (attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx, con atto del Tribunale di Rovigo Rep. n. 31/2005 in data 18/01/2005, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 24/06/2024 ai nn. Reg. Gen. 5299 - Reg. Part. 690.

Importo ipoteca: € 70.000,00

Importo capitale: € 48.573,40

Tasso interesse annuo: 2,5%

Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx con atto giudiziario Rep. n. 2051/2023 in data 13/09/2023, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 22/09/2023 ai nn. Reg. Gen. 7773 - Reg. Part. 5831.

Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.

- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx** con atto giudiziario Rep. n. 2225 in data 17/07/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 12/08/2024 ai nn. Reg. Gen. 7054 - Reg. Part. 5196.

Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di
Rovigo con atto giudiziario Rep. n. 138/2024 in data 21/11/2025,
trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio
- SPI in data 29/01/2026 ai nn. Reg. Gen. 690 - Reg. Part. 519.

Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxx dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni: Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex 37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà dell'esecutato.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: //

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: //

4.3.2. Conformità catastale: //

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non conosciute**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**
- **Avvertenze ulteriori:**

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva l'esistenza di un **Vincolo di indivisibilità trentennale (*)** a favore di **REGIONE VENETO** contro **xxxxx**, con atto a firma del Notaio Ottaviano Fabbri di Adria (RO) Rep. n. 55089 in data 18/01/1993, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 05/02/1993 ai nn. Reg. Gen. 912 - Reg. Part. 717.

Colpisce la proprietà per la quota di 1/1 in capo a xxxxxxxxxxxxxx
dei beni in Comune di Adria, C.rio di Bottrighe, Catasto Terreni:
Fog. 15 Mapp.li 43, 46, 48, 49, 96 (ex 35/b), 97 (ex 35/c), 99 (ex
37/b), 101 (ex 38/b) oltre ad alti beni non di proprietà
dell'esecutato.

(*) Tale vincolo, della durata di 30 anni a partire dal 18/01/1993, risulta ad oggi decaduto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxproprietario per la quota di 1/1 dal 21/11/2025 ad
oggi in forza di ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE
del Tribunale di Rovigo in data 21/11/2025 Rep. n. 138/2024, trascritto
all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data
29/01/2026 ai nn. Reg. Gen. 690 - Reg. Part. 519.

6.2 Precedenti proprietari:

- (*) Si precisa che con Scrittura Privata Autenticata a firma del Notaio Mariangela Lacatena di Monte Porzio Catone (RM) in data 24/07/2024 Rep. n. 7375/5245, annotato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 08/08/2024 ai nn. Reg. Gen. 6931 - Reg. Part. 945, detto Patto di Riservato Dominio è stato reso inefficace.

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal
18/01/1993 ad oggi per quanto a xxxxxxxxxxxx e fino al 19/01/2019 per quanto
a xxxxxx in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Ottaviano Fabbri
di Adria (RO) in data 18.01.1993 Rep. n. 55089, trascritto all'Agenzia delle
Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI in data 05/02/1993 ai nn.
Reg. Gen. 911 - Reg. Part. 716.

Destinazione urbanistica:

- il Mapp.le 43 del Fog. 15 in "Zona Agricola - Area a pericolosità idraulica e idrogeologica", è gravato da vincolo sismico "zona 3" e ricade in parte nella fascia di rispetto elettrodotti;
- i Mapp.li 46 e 96 del Fog. 15 in "Zona Agricola - Area a pericolosità idraulica e idrogeologica", sono gravati da vincolo sismico "zona 3" e ricadono in parte nella fascia di rispetto viabilità;
- i Mapp.li 48, 49 e 101 del Fog. 15 in "Zona Agricola - Area a pericolosità idraulica e idrogeologica", sono gravati da vincolo sismico "zona 3";
- i Mapp.li 97 e 99 del Fog. 15 in "Zona Agricola - Area a pericolosità idraulica e idrogeologica", sono gravati da vincolo sismico "zona 3" e ricadono in parte nella fascia di rispetto gasdotti.

Descrizione TERRENO AGRICOLO di cui al punto A
Piena proprietà di un APPEZZAMENTO di TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO) loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio. Superficie complessiva Ha 03.45.00. Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp. 43, Sem., Classe 1, Ha 03.45.00, R.D. € 370,34, R.A. €. 213,81, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. netta	34.500,00	1,00	34.500,00
	Sup. netta	34.500,00		34.500,00

Descrizione TERRENO AGRICOLO di cui al punto B	
--	--

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO)
loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.
Superficie complessiva Ha 0.50.72.
Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp.
46, Sem., Classe 1, Ha 0.50.72, R.D. € 54,45, R.A. €. 31,43, intestato a
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. netta	5.072,00	1,00	5.072,00
	Sup. netta	5.072,00		5.072,00

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **C**

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO)
loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.
Superficie complessiva Ha 0.41.92.
Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp.
48, Sem., Classe 1, Ha 0.41.92, R.D. € 45,00, R.A. €. 25,98, intestato a
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. netta	4.192,00	1,00	4.192,00
	Sup. netta	4.192,00		4.192,00

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **D**

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO)
loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.
Superficie complessiva Ha 0.63.77.
Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp.
49, Sem., Classe 1, Ha 0.63.77, R.D. € 68,45, R.A. €. 39,52, intestato a
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. netta	6.377,00	1,00	6.377,00
	Sup. netta	6.377,00		6.377,00

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **E**

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO)
loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.
Superficie complessiva Ha 0.56.81.
Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp.
96, Sem., Classe 1, Ha 0.56.81, R.D. € 60,98, R.A. €. 35,21, intestato a
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. netta	5.681,00	1,00	5.681,00
	Sup. netta	5.681,00		5.681,00

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **F**

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO)
loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.
Superficie complessiva Ha 01.02.50.
Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp.
97, Sem., Classe 1, Ha 01.02.50, R.D. € 110,03, R.A. €. 63,52, intestato a
xxxxxxxxxxxxxxproprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. netta	10.250,00	1,00	10.250,00
	Sup. netta	10.250,00		10.250,00

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **G**

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO)
loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.
Superficie complessiva Ha 03.84.78.
Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp.
99, Sem., Classe 2, Ha 03.84.78, R.D. € 314,18, R.A. € 218,59, intestato a
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. netta	38.478,00	1,00	38.478,00
	Sup. netta	38.478,00		38.478,00

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **H**

Piena proprietà di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO sito ad Adria (RO)
loc. Mazzorno Sinistro, Via Ciceruacchio.
Superficie complessiva Ha 0.55.57.
Identificato al Catasto Terreni: Comune di Adria, C.rio di Bottrighe - Fog. 15 Mapp.
101, Sem., Classe 1, Ha 0.55.57, R.D. € 59,65, R.A. €. 34,44, intestato a
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. netta	5.557,00	1,00	5.557,00
	Sup. netta	5.557,00		5.557,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

comprendente i corpi A + B + C + D + E + F + G + H per complessivi Ha 11.01.07.

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima comparativa, basato sui valori unitari attribuiti per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e nello stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trova, in particolare tenuta in considerazione la forma molto irregolare del terreno.

Valore assegnato al TERRENO AGRICOLO, a corpo € 300.994,38

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo, Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rovigo/Territorio - SPI, Ufficio Tecnico del Comune di Adria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Adria, Tecnici Liberi Professionisti del luogo e conoscenze dirette.

8.3. Valutazione unico corpo

TERRENO AGRICOLO

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: /

Il calcolo del valore è effettuato a corpo:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore a corpo
Terreno agricolo	110.107,00	//	€ 300.994,38
	110.107,00		€ 300.994,38

- Valore corpo:	€ 300.994,38
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 300.994,38
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 300.994,38

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:	€ 45.149,16
--	-------------

8.5. Prezzo base d'asta della quota di diritto sul lotto

▪ Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 255.845,22
▪ Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, (arrotondato) pari ad Euro:	€ 256.000,00

Allegati:

- Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
- Documentazione fotografica del lotto di vendita
- Estratto di mappa del Catasto Terreni
- Estratti di partita del Catasto Terreni
- Copia Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato
- Copia Contratto di Affitto Agrario
- Copia Nota di Trascrizione dell'Ordinanza di Divisione

Ceregnano, lì 04 Marzo 2026

L'Esperto alla stima
Geom. Ruben Sagredin

