

MAURO VOLTAN

Dottore Agronomo

Via De' Ronconi, 7- 45011 ADRIA (Ro)

Certificato ACCREDIA Reg. 0108_VI - UNI 11558:2014

Tel. e Fax +39 0426 42228 - Mobile +39 335 6780794

e-mail: mauro.voltan@libero.it

pec: mauro.voltan@pec.epap.it

www.studiovoltan.com



UNI 11558:2004

Valutatore Immobiliare Reg.n. 0108_VI

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

INTESA SANPAOLO S.p.A.

Creditori iscritti:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXs.

N. Gen. Rep. **8/2026**

data udienza di comparizione parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c). ex art. 559 c.p.c.: 17.7.2026, ORE 11:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Andrea Paolone**

Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: **Dott. Mauro Voltan**

VALUTATORE IMMOBILIARE

CERTIFICATO UNI 11558:2014

N. Reg. 0108 VI

Codice fiscale: VLTMRA59S09E689C

Partita IVA: 00822160297

Studio in: Via De' Ronconi n. 7 – Adria (Rovigo)

telefono: 0426 42228

mobile: +39 335 6780794

email: mauro.voltan@libero.it

pec: mauro.voltan@pec.epap.it

Beni in **Villadose (RO) Via Alessandro Casalini s.n.c.**

PREMESSA

Successivamente al deposito del rapporto di valutazione in data 17 giugno 2026, il procedimento è stato chiamato all'udienza del 17 luglio 2026.

In tale sede il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza emessa all'esito dell'udienza, ha ritenuto che il contratto di affitto agrario gravante sul fondo rustico oggetto della presente procedura, pur regolarmente registrato anteriormente al pignoramento, sia opponibile alla procedura esecutiva nei limiti dell'art. 2923 c.c. e, pertanto, sino al termine del novennio decorrente dalla stipula, individuato nel 10 novembre 2026. Conseguentemente ha disposto l'aggiornamento della relazione di stima, con particolare riferimento allo stato di possesso dell'immobile ed alla rideterminazione del valore di mercato e del conseguente prezzo base d'asta.

La presente relazione costituisce aggiornamento della relazione di stima depositata il 17 giugno 2026 ed è redatta in forma autonoma al fine di consentirne la lettura senza necessità di rinvio al precedente elaborato.

Salvo quanto espressamente modificato in conseguenza delle determinazioni assunte dal Giudice dell'Esecuzione in ordine all'opponibilità del contratto di affitto agrario, restano confermate tutte le risultanze degli accertamenti tecnici, catastali, urbanistici, estimativi e documentali già svolti, nonché i criteri di valutazione adottati nella relazione originaria.

Le modifiche apportate riguardano esclusivamente:

- la ricostruzione dello stato di possesso del compendio immobiliare;
- la disciplina dell'opponibilità del contratto di affitto agrario alla procedura esecutiva;
- la conseguente rideterminazione del valore di mercato del fondo rustico e del prezzo base d'asta.

Quesito

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 e 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – 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. **PROVEDA** 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 delle operazioni peritali.

- a. 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 Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre, alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. 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 compresa 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;
- d. 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 fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti 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 dalla 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 essi 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 di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, 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 previste 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 e 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;
1. 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;
 2. 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 indicando 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;
 3. 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 è provvisto della attestazione/certificazione.
 4. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 5. La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le 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 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 ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da 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;
 6. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 7. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 8. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
 9. 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 a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del 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 il formato informatico 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 informatica, 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 procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di 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.

PREMESSA

Il sottoscritto ha provveduto a consultare per via telematica (SISTEr = Sistema InterScambio Territorio) i Registri del Catasto della provincia di Rovigo e dell'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Rovigo e DICHIARA che:

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: Apezzamento di terreno agricolo di ha 6.08.05, libero da costruzioni, sito in Villadose (RO) Via A. Casalini.

Identificazione Catastale

COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
						mq	€	€
Villadose	A	14	332	Seminativo	1	2.141	22,65	13,27
Villadose	A	14	334	Seminativo	1	28.519	301,76	176,75
Villadose	A	14	334	Seminativo	1	30.145	318,96	186,82
TOTALE						60.805	643,37	376,84



Figura 1: Estratto di mappa (non in scala) del fondo rustico con evidenziazione dei mappali oggetto di pignoramento

Diritto che si vende: quota di 1/1 della piena proprietà

Attuale Intestazione:

Comune di Villadose, Sezione A, Foglio 14 Mappali 342, 344, 345, superficie ha 6.08.05, R.D. € 647,37, R.A. € 376.84

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per 1/1.

Confini del lotto

nord: Comune Villadose, Sez. A, Foglio 6, mappale 44
est: Comune Villadose, Sez. A, Foglio 15, mappali 230, 375
sud: Comune Villadose, Sez. A, Foglio 14, mappale 3
ovest: Comune Villadose, Sez. A, Foglio 14, mappali 333, 336

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fondo rustico di ha 6.08.05, libero da costruzioni, sito in Villadose (RO) Via A. Casalini, posto a mt. 2.500 circa dal centro abitato.

Caratteristiche zona: rurale.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

La zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria, mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti in prossimità dei centri abitati.

Principali collegamenti pubblici: si accede al fondo rustico dalla strada comunale Via Casalini, che si dirama da SP 76 posta a 350 metri. Villadose è attraversata dalla S.R. 443 che collega Adria con Rovigo.

Il sistema del trasporto pubblico del capoluogo e delle frazioni principali è servito da linee extraurbane gestite da Busitalia che la collega direttamente a nord con il capoluogo Rovigo con capolinea a Padova; con le principali località sulla direttiva nord-sud verso la provincia di Ferrara con capolinea a Ferrara e verso gli altri Comuni contigui.

3. STATO DI POSSESSO:

Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, risulta il seguente contratto.

Contratto di affitto agrario stipulato in data 15/04/2017 tra la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di concedente, e il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di affittuario, registrato presso l'Ufficio di Rovigo al n. 1770, Serie 3T, dell'anno 2017.

Il contratto aveva originariamente ad oggetto i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Villadose, Sezione A, Foglio 14, mappali n. 332, 335 e parte del mappale n. 334, per una superficie complessiva di ha 5.28.05, con canone annuo pari a € 1.900,00 per ciascuna annata agraria, corrispondente a € 359,81/ha.

Successivamente, con scrittura denominata "Modifica di contratto di affitto agrario" del 04/04/2019, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo in pari data al n. 657, Serie 3, la superficie oggetto del rapporto è stata estesa a complessivi ha 6.08.05, mediante inclusione dell'intero mappale n. 334. Il canone annuo è rimasto invariato in € 1.900,00, corrispondente a € 312,47/ha, mentre la scadenza contrattuale è stata indicata nel 10/11/2027.

Con ordinanza emessa all'udienza del 17 luglio 2026, il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato che il contratto di affitto agrario, non essendo stato trascritto, è opponibile alla procedura esecutiva nei limiti del novennio decorrente dalla stipula, ai sensi dell'art. 2923 c.c., e pertanto sino al 10 novembre 2026. Ha altresì ritenuto influente, ai fini dell'opponibilità alla procedura e all'acquirente, la proroga contrattuale con scadenza al 10 novembre 2027.

Alla data della presente relazione il fondo risulta, pertanto, condotto dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza del predetto contratto di affitto agrario, opponibile alla procedura sino al 10 novembre 2026. A decorrere da tale data il contratto non sarà più opponibile alla procedura esecutiva e all'eventuale aggiudicatario, con conseguente possibilità di conseguire la piena disponibilità del bene, salvi gli adempimenti di competenza della procedura e del custode giudiziario.

4. USI CIVICI:

Dalle verifiche effettuate mediante consultazione della cartografia tematica della Regione del Veneto relativa al "Riordino delle Terre di Uso Civico" (art. 4 L.R. 31/1994), il Comune di Villadose risulta classificato tra quelli per i quali è stata accertata l'inesistenza di usi civici. Pertanto, per il fondo rustico oggetto di stima non risultano gravami derivanti da diritti di uso civico, né limitazioni alla disponibilità e trasferibilità del bene riconducibili a tale disciplina.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /// con verifiche del 26.05.2026, 29.05.2026 e 31.05.2026 effettuate per via telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, e del 26.04.2026,

27.04.2026 e 26.05.2026 per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali, non risultano giudiziali né altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sotto riportate.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /// non ricorre il caso

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: /// non presenti

5.1.4 Altre limitazioni d'uso urbanistiche e territoriali:

- 1. Zona E – Agricola: Tutte le particelle (Fig. 14 mappali 332, 334 e 335) ricadono in Zona E – Agricola, con conseguenti limitazioni edificatorie previste dall'art. 5.18 delle NTO del Piano degli Interventi. (vedasi certificato di destinazione urbanistica)

- **2. Aree soggette a ristagno idrico:** Tutte le particelle sono classificate come "Aree soggette a ristagno idrico individuate dal PAT", con prescrizioni specifiche per l'edificazione e la gestione delle acque.

- 3. Aree idrogeologicamente idonee a condizione ai fini edificatori: Tutte le particelle sono inserite in aree ritenute edificabili solo a determinate condizioni tecniche e geologiche. Eventuali interventi edilizi richiedono verifiche e prescrizioni specifiche.

- **4. Corridoio ecologico secondario (solo particella 334):** La particella 334 è interessata, in parte, da corridoio ecologico secondario, elemento della rete ecologica comunale che può limitare trasformazioni del suolo, eliminazione di siepi, alberature e altri elementi naturali.

- **5. Tracciato della centuriazione (solo particella 334):** La particella 334 è interessata, in parte, dal tracciato della centuriazione romana, elemento di interesse storico-paesaggistico che può comportare vincoli conservativi e limitazioni ad alterazioni della maglia territoriale storica.

Per quanto sopra esposto si può affermare che non risultano dal CDU atti di asservimento urbanistico trascritti o convenzioni urbanistiche gravanti sugli immobili. Risultano invece limitazioni derivanti dalla pianificazione comunale, consistenti nella classificazione in Zona E agricola, nella presenza di aree soggette a ristagno idrico e di aree idrogeologicamente idonee a condizione ai fini edificatori; inoltre, la particella 334 è parzialmente interessata da corridoio ecologico secondario e da tracciato della centuriazione.

- **servitù attive e passive:** dagli atti di provenienza esaminati risultano servitù attive e passive connesse al sistema poderale di accesso, irrigazione e scolo del fondo Triboi. In particolare, il mappale Fg. 14 n. 334 è interessato da un passaggio per pedoni e ruotabili localizzato lungo la parte sud dei terreni confinanti con lo Scolo Bresega, nonché dalla presenza di una chiavica con successiva condotta interrata recapitante nello Scolo Bresega, con obblighi manutentivi a carico dei fondi serviti. I mappali Fg. 14 nn. 332, 334 e 335 risultano inoltre beneficiari di servitù attive di acquedotto/irrigazione e delle utilità connesse al sistema di fossi di irrigazione e scolo previsto dall'atto Rep. n. 60.420/2005. Non risultano, dagli atti successivi Rep. n. 67.625/2008 e Rep. n. 72.274/2011, ulteriori servitù convenzionali rispetto a quelle già previste o richiamate nel titolo originario.

Sul mappale Fig. 14 n. 334, unitamente al mappale 333, l'atto Rep. n. 60.420/2005 dà atto dell'esistenza, nella parte sud confinante con lo Scolo Bresega, di un passaggio per pedoni e ruotabili.

Il titolo non individua espressamente il fondo dominante o il soggetto beneficiario di tale passaggio; presumibilmente è funzionale all'accesso/manutenzione dei fondi e delle opere idrauliche limitrofe allo Scolo Bresega.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (*attiva*) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro
xxx,
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito
Notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 22/04/2017 Rep. n. 78456/18405, iscritto a Rovigo in data 05/05/2017
ai nn. 3336/533.

Importo	ipoteca:	€	400.000,00
---------	----------	---	------------

Importo capitale: € 200.000,00

L'ipoteca risulta annotata come segue:

- ANNOTAZIONE del 04/07/2022 nn. 5638/695 – Restrizione di beni

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 17/04/2024 Rep. n. 580/2024, iscritto a Rovigo in data 16/07/2024 ai nn. 6014/771.

Importo	ipoteca:	€	150.000,00
---------	----------	---	------------

Importo capitale: € 89.092,78

Importo interessi: € 26.252,91

Spese: € 2.596,23

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09/09/2024
Rep. n. 1385/2024, iscritto a Rovigo in data 13/09/2024 ai nn. 7648/991.
Importo ipoteca: € 70.000,00
Importo capitale: € 39.008,28
Importo interessi: € 15.000,00
Spese: € 15.991,72

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09/09/2024 Rep. n. 1385/2024, iscritto a Rovigo in data 19/09/2024 ai nn. 7780/1010. Importo ipoteca: € 20.000,00
Importo capitale: € 6.285,80
Importo interessi: € 3.000,00
Spese: € 10.714,20

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 13/01/2026 Rep. n. 54/2026, iscritto a Rovigo in data 27/01/2026 ai nn. 573/85.

Importo	ipoteca:	€	180.000,00
Importo capitale: € 180.080,00			
Importo interessi: € 0,00			
Spese: € 0,00			

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro
xx derivante da atto giudiziario del 17/12/2025 U.N.E.P. del Tribunale di Rovigo rep. n. 3709/2025 trascritto a Rovigo in data 29/01/2026 ai nn. 693/520.
Riferito alla piena proprietà degli immobili pignorati di cui al lotto della presente procedura esecutiva.

5.2.3 Altre trascrizioni:

///

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:///

Spese medie annue: ///

Avvertenze ulteriori:

A seguito di richiesta di informazioni presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura – AVEPA di Rovigo, non sono emersi elementi attestanti l'esistenza di pagamenti sospesi, né risultano evidenziate anomalie o inconsistenze riconducibili ai mappali oggetto di pignoramento. Ciò in quanto, secondo quanto comunicato, dall'anno 2017 tali mappali non risultano più in conduzione alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., ma risultano condotti in affitto dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale ditta proprietaria:

**A. Dal 28/04/2008 ad oggi per il foglio 14 mappali 332, 335 del Catasto Terreni del Comune di Villadose
Sezione A:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **proprietà 1/1** con sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Atto di
Compravendita del 28/04/2008 Rep. n. 67625, Racc. n. 10044 del Notaio Dott. Pietro Castellani di Rovigo
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Rovigo, trascritto a Rovigo in data 13/05/2008 ai nn.
4897/2985.

B. Dal 02/05/2011 ad oggi per il foglio 14 mappale 334 del Catasto Terreni del Comune di Villadose
Sezione A:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 con sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Atto di Compravendita del 02/05/2011 Rep. n. 72274, Racc. n. 13612 del Notaio Dott. Pietro Castellani di Rovigo

iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Rovigo, trascritto a Rovigo in data 11/05/2011 ai nn. 4520/2793.

Precedenti proprietari:

- A. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - propr. 1000/1000,
proprietario dal **13/07/2005 al 27/04/2008** per il seguente atto:
Atto di Divisione in data 13/07/2005 Rep. n. 60.420 Notaio Pietro Castellani, trascritto a Rovigo il 12/08/2005 ai numeri 9008/5015 mediante il quale al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, comproprietario con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx venivano assegnati i mappali 332 e 335 del Foglio 14 del Comune di Villadose.
- B. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - propr. 1000/1000,
proprietario dal **13/07/2005 al 01/05/2011** per il seguente atto:
Atto di Compravendita in data 13/07/2005 Rep. n. 60.420 Notaio Pietro Castellani, trascritto a Rovigo il 12/08/2005 ai numeri 9009/5016 mediante il quale il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, acquistava da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il mappale 334 del Foglio 14 del Comune di Villadose.

8. PRATICHE EDILIZIE:

///

Conformità urbanistico edilizia:

///

Difformità riscontrate:

i) **Nessuna:** Sui terreni oggetto di pignoramento non si rileva la presenza di costruzioni.

Conformità catastale:

In base allo stato attuale del compendio immobiliare e dalla verifica con l'estratto di mappa non si evidenziano in loco difformità tra la conformazione geometrica dell'area in oggetto e la sua individuazione nella mappa catastale.

DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO

MODALITA' DI ACCESSO:

Partendo da Piazza Aldo Moro, sede del Municipio di Villadose, si procede lungo Via Umberto I per circa 25 m; quindi, si svolta a sinistra in Via F. Turati/SP 76 e si prosegue per circa 3.500 m. Successivamente si svolta a sinistra in Via Alessandro Casalini e si percorrono circa 300 m fino a raggiungere il fondo rustico, situato oltre il ponte sullo scolo Bresega.



Figura 2: Modalità di accesso dal Municipio di Villadose - Piazza Aldo Moro

Fondo rustico di Ha 6.08.05, libero da costruzioni, sito in Villadose (RO) Via A. Casalini, posto a mt. 3.900 circa dal centro comunale.

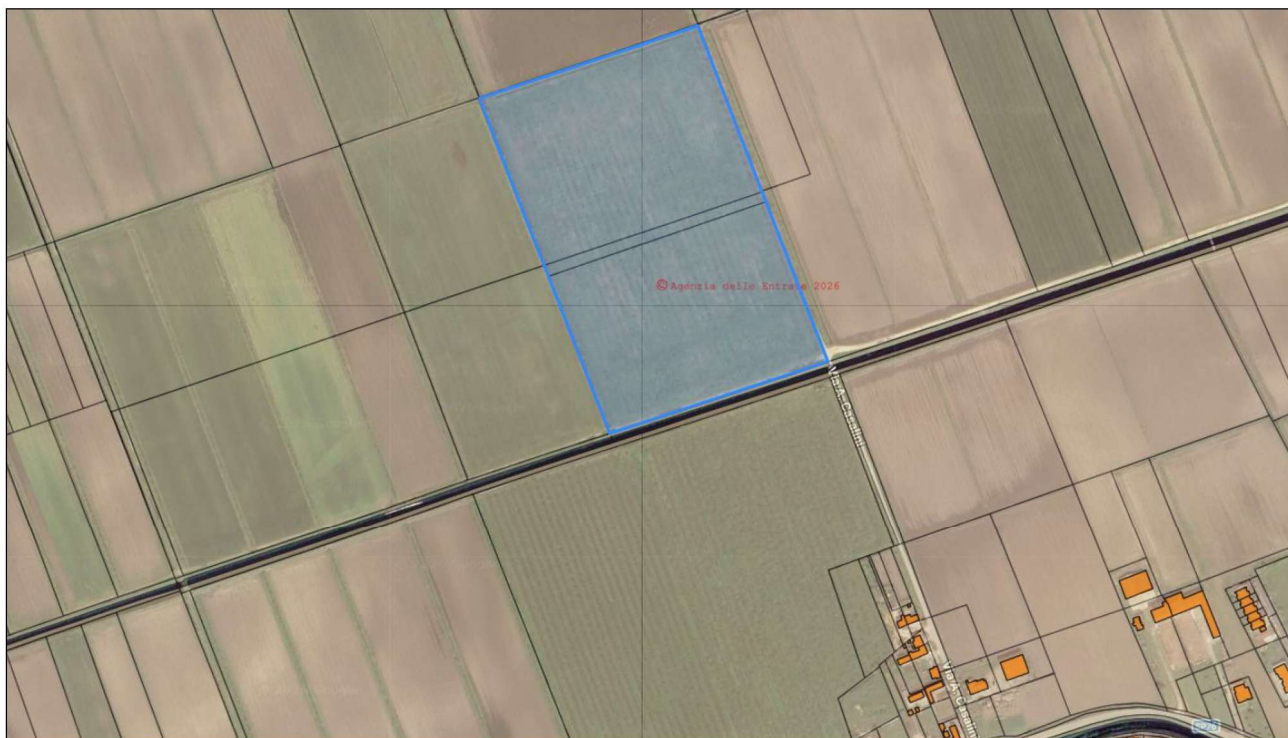


Figura 3: Ortofoto del fondo rustico (da Formaps®)

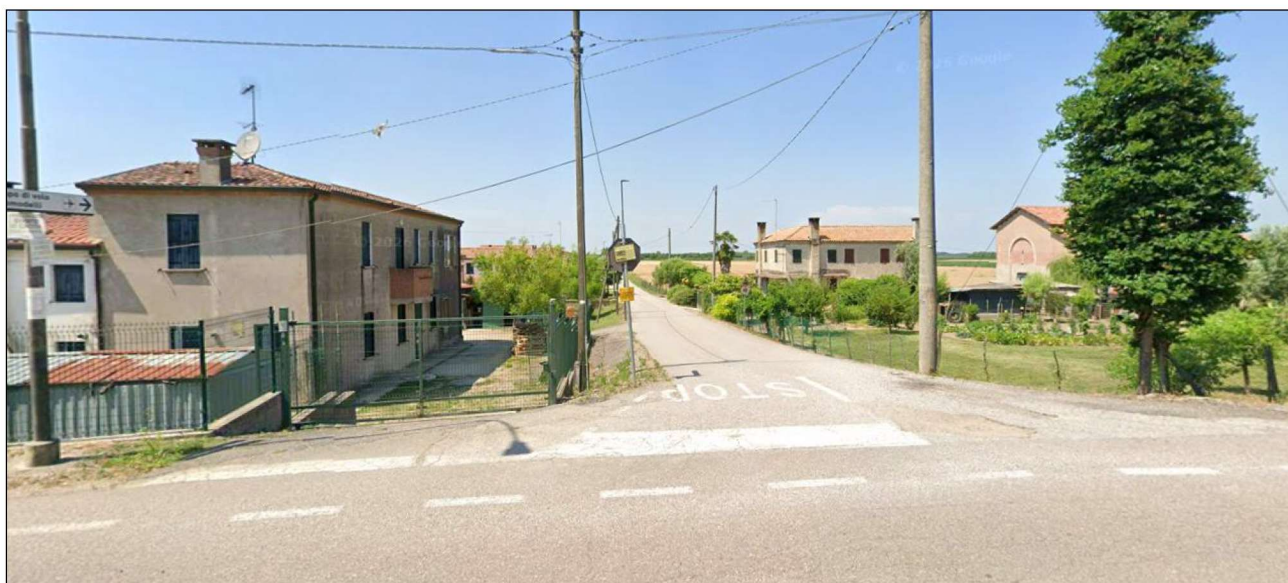


Figura 4: incrocio Via F. Turati/SP76 con Via A. Casalini

Il terreno in esame ricade nel comprensorio del Consorzio di Bonifica Adige Po e, secondo la classificazione territoriale ISTAT, è compreso nella Regione Agraria n. 2 "Polesine Centrale".

Il fondo rustico è accessibile direttamente dalla strada comunale asfaltata Via Alessandro Casalini; lungo il confine meridionale scorre lo scolo Bresega, che costituisce elemento fisico di delimitazione del compendio.

La conformazione del fondo è regolare, di forma pressoché rettangolare, costituita da un unico appezzamento avente una larghezza media di circa 195 m e una lunghezza di circa 310 m. La giacitura è pianeggiante e la superficie risulta sostanzialmente uniforme e priva di irregolarità morfologiche significative.

L'appezzamento è delimitato da una rete di scoline poderali destinate allo sgrondo delle acque meteoriche e di eccesso. È inoltre presente un efficiente sistema di drenaggio sotterraneo costituito da tubazioni drenanti poste a interasse di circa 14 m (corrispondente a due filari di noci), con recapito finale verso nord.

La tessitura del terreno, determinata mediante esame speditivo di campagna, risulta franco-argillosa tendente all'argilloso, caratterizzata da buona capacità di ritenzione idrica e discreta fertilità agronomica. La viabilità interna è da ritenersi buona e consente un agevole accesso ai mezzi agricoli per le operazioni culturali.

Il soprassuolo arboreo è costituito da un noceto coetaneo specializzato della cultivar “Lara”, realizzato con sesto d'impianto di m 4,00 × 7,00, disposto su un unico corpo fondiario. L'impianto si presenta in buono stato vegetativo e fitosanitario, con adeguata manutenzione ordinaria e straordinaria. È altresì presente un impianto di irrigazione a goccia interrato, funzionale al soddisfacimento dei fabbisogni idrici della coltura.

L'età media dell'impianto è di circa 6 anni, essendo stato realizzato nel corso dell'anno 2020.

La presenza, nel contesto territoriale di riferimento, di numerosi impianti specializzati di noce da frutto e la pluriennale esperienza aziendale nella coltivazione della cultivar “Lara” costituiscono elementi che confermano la piena vocazionalità del fondo alla coltura praticata, riducendo il rischio agronomico dell'investimento e contribuendo alla stabilità produttiva dell'impianto.



Figura 5: Strada asfaltata Via Casalini di ingresso al fondo rustico



Figura 6: Fine di Via Casalini e ponte sullo Scolo Bresega per accesso al fondo rustico



Figura 7: Veduta del fondo rustico dal ponte sullo scolo Bresega



Figura 8: Veduta del noceto dal lato nord (mappale 335)



Figura 9: Veduta del noceto da sud (mappale 334)

IMMOBILE	FOGLIO	MAPPALI	PARAMETRO	SUPERFICIE
TERRENO AGRICOLO	14	332,334,335	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE	HA 6.08.05

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Villadose, le aree di interesse della presente procedura esecutiva, risultano così di seguito classificate (*vedasi allegato certificato di destinazione urbanistica*):

Foglio 14 mappale 334:

Zona E – Agricola

Aree soggette a ristagno idrico individuate dal PAT

Tracciato della centuriazione (parte)

Corridoi ecologici secondari (parte)

Aree idrogeologicamente idonee a condizione ai fini edificatori

Foglio 14 mappali 332, 335:

Zona E – Agricola

Aree soggette a ristagno idrico individuate dal PAT

Aree idrogeologicamente idonee a condizione ai fini edificatori

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

Il valore del fondo frutticolo è costituito dal valore della terra nuda e dal valore del soprassuolo arboreo. Quest'ultimo rappresenta il maggior valore conferito al terreno dalla presenza dell'impianto specializzato e viene determinato con procedimento estimativo autonomo. Pertanto:

$$V_f = V_t + V_s$$

ove V_f rappresenta il valore del fondo frutticolo, V_t il valore del terreno nudo e V_s il valore del soprassuolo arboreo. Nel caso in esame, essendo richiesto l'accertamento del valore del noceto, la stima viene riferita specificamente al soprassuolo, determinato secondo il criterio dei redditi passati, trattandosi di impianto giovane non ancora giunto alla piena maturità produttiva.

9.2 Fonti di informazione:

Il sottoscritto, al fine di rispondere all'incarico di determinare il più probabile valore di mercato del terreno nudo, ha effettuato una serie di indagini presso:

1. l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (VAM),
2. i siti internet di alcune agenzie immobiliari, con lo scopo di individuare dei comparabili con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, simili al fondo rustico oggetto di stima con destinazione seminativo,
3. conoscenza personale acquisita nell'ambito delle perizie per Istituti di Credito.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: VAM

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi dovrebbero essere determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). In provincia di Rovigo l'ultima determinazione dei Valori Agricoli Medi risale all'anno 2024. Il Valore Agricolo Medio per il Seminativo nella Regione Agraria n. 2 "Polesine Centrale", ammontava a €/mq 3,70.

M.C.A. Market Comparison Approach

Sui siti specializzati non sono state rinvenute n. proposte di vendita (asking price) di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato del subject, ubicati nel comune di Villadose, la media ponderata degli asking price è pari a €/m² 3,65.

Sulla base di quanto esposto, il più probabile valore di mercato del terreno in base agli asking price ammonta a **€/mq. 3,65** (media ponderata), che si discosta soltanto per l'1,35% dal VAM, valore che attesta un basso scostamento dalla media.

FONTE	ANNUNCIO	AG. IMMOBILIARE	RIFERIMENTO	DATA ANNUNCIO	UBICAZIONE	PREZZO RICHIESTO	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO	PREZZO CORRETTO 95%
						€	MQ	€/MQ	€/MQ
IMMOBILIARE.IT	128855164	REMAX	32991084-51	06/05/2026	Via Zona Industriale	79.000,00	22.627	3,49	3,32
IMMOBILIARE.IT	109866811	Privato	EK-109866811	03/03/2026	SR 443	150.000,00	37.000	4,05	3,85
TOTALE						229.000,00	59.627		
MEDIA PONDERATA								3,84	3,65

Il valore del terreno nudo (senza il noceto), ammonta a **€ 221.938,25** (ossia mq 60.805 x €/mq 3,65).

Secondo la dottrina estimativa, la valutazione dei soprassuoli arborei coetanei può essere effettuata mediante il criterio dei redditi passati o mediante il criterio dei redditi futuri. Il primo trova applicazione nelle fasi iniziali del ciclo produttivo, quando risultano facilmente determinabili e verificabili le spese sostenute e i prodotti conseguiti; il secondo risulta maggiormente appropriato nelle fasi di maturità dell'impianto, quando il valore economico dipende prevalentemente dalla capacità di generare redditi futuri. In corrispondenza dell'anno intermedio del turno, i due procedimenti conducono teoricamente al medesimo risultato estimativo, rappresentando due diverse modalità di determinazione del medesimo valore economico.

Nella fattispecie, con un **noceto Lara di 6 anni su un ciclo economico di 30-35 anni**, l'impianto è ancora nettamente più vicino all'inizio del ciclo che all'anno intermedio (15°-17° anno), per cui il criterio dei **redditi passati (o del costo)** rimane quello tecnicamente più corretto.

STIMA DEL NOCETO CON IL CRITERIO DEI REDDITI PASSATI

CALCOLO DEI COSTI E DEI RICAVI

Il costo di impianto è stato determinato mediante procedimento analitico, ricostruendo le singole operazioni necessarie alla realizzazione del noceto specializzato di cultivar Lara nell'anno 2020. Le quantità impiegate sono state desunte dal sesto di impianto rilevato (m 4 × 7) e dalla densità di circa 357 piante/ha, mentre i prezzi unitari sono stati ricavati dai listini e dai costi correnti nel periodo di realizzazione dell'impianto. Il costo complessivo di impianto è risultato pari a € 19.452,50/ha, arrotondato ad € 20.000,00/ha ai fini estimativi.

Voce	Quantità	Prezzo unitario	Importo
		€	€
Aratura profonda e preparazione terreno	1 ha	500	500
Affinamento letto di semina (erpature e livellamento)	1 ha	400	400
Tracciamento impianto	1 ha	250	250
Piante di noce cultivar Lara innestate	357 pz	12	4.284,00
Scavo buche e messa a dimora	357 pz	2,5	892,5
Tutori in legno impregnato	357 pz	4,5	1.606,50
Legacci e materiali accessori	357 pz	0,5	178,5
Protezioni individuali contro roditori e fauna selvatica	357 pz	3	1.071,00
Impianto irriguo a goccia completo	1 ha	3.500,00	3.500,00
Realizzazione drenaggio sotterraneo	1 ha	5.500,00	5.500,00
Concimazione di fondo	1 ha	300	300
Diserbo lungo la fila e prime cure colturali	1 ha	250	250
Manodopera di coordinamento e assistenza all'impianto	40 h	18	720
TOTALE			19.452,50

Figura 10: Costo d'impianto del noceto in €/Ha

PRODUZIONE LORDA VENDIBILE		
Si considera la produzione di noci in guscio essiccate e commercializzate .		
Anno	Produzione	Valore produzione
n	q/Ha	€/Ha
0	0	0
1	0	0
2	0	0
3	2	500
4	8	2.000
5	18	4.500
6	30	7.500
7	40	10.000
8	50	12.500
9	60	15.000
10	70	17.500
11	75	18.750
12	80	20.000
13	80	20.000
14	80	20.000
15	80	20.000

16	80	20.000
17	80	20.000
18	80	20.000
19	80	20.000
20	80	20.000
21	80	20.000
22	80	20.000
23	80	20.000
24	80	20.000
25	80	20.000
26	75	18.750
27	75	18.750
28	70	17.500
29	70	17.500
30	65	16.250
31	60	15.000
32	60	15.000
33	55	13.750
34	50	12.500
35	45	11.250

Destinazione	€/kg
All'origine (azienda)	2,0 – 3,0
All'ingrosso selezionato	3,0 – 5,0
Vendita diretta confezionata	8,0 – 15,0

La progressione delle produzioni è stata determinata tenendo conto delle caratteristiche della cultivar Lara, della densità d'impianto (357 piante/ha), della presenza dell'irrigazione e del drenaggio aziendale, nonché delle rese ordinariamente conseguibili nei noceti specializzati dell'Italia nord-orientale. La piena produzione è stata assunta pari a 80 q/ha, mantenuta dal 12° al 25° anno e successivamente ridotta per tenere conto del fisiologico decadimento produttivo dell'impianto.

Anno	Produzione	Raccolta	Smallatura lavaggio	Essiccazione	Calibratura cernita	Condizionamento	Trasporto	Totale costi
n	q/Ha	q	€	€	€	€	€	€/Ha
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0
3	2	30	16	24	16	14	10	110
4	8	120	64	96	64	56	40	440
5	18	270	144	216	144	126	90	990
6	30	450	240	360	240	210	150	1.650
7	40	600	320	480	320	280	200	2.200
8	50	750	400	600	400	350	250	2.750
9	60	900	480	720	480	420	300	3.300
10	70	1.050	560	840	560	490	350	3.850
11	75	1.125	600	900	600	525	375	4.125
12-25	80	1.200	640	960	640	560	400	4.400
26-27	75	1.125	600	900	600	525	375	4.125
28-29	70	1.050	560	840	560	490	350	3.850
30	65	975	520	780	520	455	325	3.575
31-32	60	900	480	720	480	420	300	3.300
33	55	825	440	660	440	385	275	3.025
34	50	750	400	600	400	350	250	2.750
35	45	675	360	540	360	315	225	2.475

I costi proporzionali alla produzione sono stati determinati in funzione dei quantitativi annui di noci in guscio prodotti, considerando le operazioni di raccolta, smallatura, lavaggio, essiccazione, calibratura, cernita, condizionamento e movimentazione del prodotto. Ai fini estimativi è stato assunto un costo medio unitario complessivo pari a € 55/q, applicato alla produzione annua prevista.

V_0 = costo impianto = € 20.000/ha
 i = 3%
 m = 6 anni
 prezzo noci = € 250/q
 la formula è:

$$V_m = V_0(1+i)^m + \sum_{t=0}^m S_t(1+i)^{m-t} - \sum_{t=0}^m P_t(1+i)^{m-t}$$

V_m = valore del fondo all'anno m

V_0 = valore del fondo all'anno 0

i = saggio di interesse

m = numero anni del noceto

ΣS_p = sommatoria spese dall'anno 0 all'anno m

ΣP = sommatoria dei prodotti dall'anno 0 all'anno m

Nel metodo dei redditi passati il saggio i non remunera il rischio dell'investimento futuro, ma serve principalmente a:

- riportare all'epoca della stima le spese sostenute negli anni precedenti;
- riportare all'epoca della stima i prodotti già conseguiti;
- remunerare il capitale immobilizzato.

In sostanza, si tratta di una capitalizzazione retrospettiva.

Per questo motivo la dottrina estimativa classica (Serpieri, Medici, Michieli, Grillenzoni-Grittani) utilizza normalmente:

$$i = 2\% - 4\%$$

e molto spesso:

$$i = 3\%$$

per frutteti, vigneti e colture arboree.

Stima del soprassuolo al 6° anno

Anno	Spese annue	Fattore	Spese rivalutate	Produzione	Produzione rivalutata
n	€/Ha	3%	€	€/Ha	€
0	0	1,1941	0	0	0
1	2.300	1,1593	2.666	0	0
2	2.300	1,1255	2.589	0	0
3	2.410	1,0927	2.633	500	546
4	2.740	1,0609	2.907	2.000	2.122
5	3.290	1,0300	3.389	4.500	4.635
6	4.300	1,0000	4.300	7.500	7.500

Calcolo:

Voce	Importo €/ha
Costo impianto rivalutato: € 20.000 × 1,1941	23.881
Somma spese rivalutate	18.484
Somma produzioni rivalutate	-14.803
Valore soprassuolo al 6° anno	27.562 €/ha

Quindi, con il metodo dei redditi passati: $V_6 = 27.562 \text{ €/Ha}$

Arrotondabile, ai fini estimativi, a

$$V_6 = 27.500 \text{ €/Ha}$$

Per quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del fondo rustico investito a noceto è stato determinato sommando il valore del terreno nudo, ottenuto mediante comparazione con i prezzi richiesti (asking price) per fondi agricoli aventi caratteristiche analoghe, al valore del soprassuolo arboreo (noceto) all'età di sei anni, determinato mediante il procedimento estimativo dei redditi passati.

Ne consegue un valore complessivo pari a € 64.000,00/ha, così determinato:

Valore del terreno nudo: € 36.500,00/ha;

Valore del soprassuolo arboreo (noceto di cultivar Lara al 6° anno): € 27.500,00/ha;

Valore complessivo del fondo rustico: € 64.000,00/ha.

STIMA DEL NOCETO CON IL CRITERIO DEI REDDITI FUTURI

In base all'estimo classico, il criterio dei redditi passati è corretto quando:

- l'impianto è molto giovane;
- non è possibile formulare attendibili previsioni produttive future;
- si vuole misurare il capitale già immobilizzato.

Per una cultivar Lara ben gestita, con irrigazione e drenaggio, il periodo improduttivo è praticamente terminato.

Il valore di mercato del frutteto è dato dalla sua capacità di produrre reddito residuo.

In altre parole:

$$V_{\text{soprassuolo}} = \text{Valore attuale dei redditi futuri}$$

più che dal capitale storico investito.

Sebbene la dottrina estimativa individui nel criterio dei redditi passati il procedimento ordinariamente applicabile agli impianti giovani, nel caso in esame il noceto, pur avendo un'età di soli sei anni, ha già superato la fase improduttiva ed è entrato nella fase di produzione crescente. Pertanto il valore economico del soprassuolo non è rappresentato esclusivamente dal capitale investito sino alla data di stima, ma anche dalla significativa capacità produttiva futura che l'impianto è idoneo ad esprimere nel residuo periodo di vita economica. Conseguentemente, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, appare opportuno verificare i risultati ottenuti mediante il criterio dei redditi passati con quelli derivanti dal criterio dei redditi futuri, attribuendo prevalenza al procedimento che meglio rappresenta il comportamento di un ordinario acquirente operante sul mercato.

Il sottoscritto ritiene opportuno fare entrambe le stime:

1. **redditi passati** (valore di costo);
2. **redditi futuri** (valore economico);

e verificare la loro convergenza, motivando poi quale delle due rappresenta meglio il più probabile valore di mercato del noceto al 6° anno.

Ipotesi assunte:

- prezzo noci: €/q 250
- costi proporzionali: €/q 55
- costi annui fissi: €/Ha 2.650
- saggio di attualizzazione: 8%
- vita economica residua: 29 anni

Formula:

$$V_6 = \sum_{t=7}^{35} \frac{R_t}{(1 + 0,08)^{t-6}}$$

Il saggio di interesse deve incorporare:

- rischio climatico;
- rischio fitosanitario;
- rischio di mercato;
- rischio imprenditoriale;
- immobilizzo del capitale;
- incertezza delle produzioni future.

Pertanto, il 3% diventa insufficiente; la verifica mediante il criterio dei redditi futuri, adottando un saggio dell'8%, conduce a valori sensibilmente superiori, confermando che l'impianto ha ormai superato la fase improduttiva e presenta una significativa capacità reddituale residua.

Anno	Produzione	PLV	Costi totali	Reddito netto	Reddito attualizzato all'anno 6
n	q/Ha	€	€	€	€
7	40	10.000	4.850	5.150	4.769
8	50	12.500	5.400	7.100	6.087
9	60	15.000	5.950	9.050	7.184
10	70	17.500	6.500	11.000	8.085
11	75	18.750	6.775	11.975	8.150
12	80	20.000	7.050	12.950	8.161
13	80	20.000	7.050	12.950	7.556
14	80	20.000	7.050	12.950	6.996
15	80	20.000	7.050	12.950	6.478
16	80	20.000	7.050	12.950	5.998
17	80	20.000	7.050	12.950	5.554

18	80	20.000	7.050	12.950	5.143
19	80	20.000	7.050	12.950	4.762
20	80	20.000	7.050	12.950	4.409
21	80	20.000	7.050	12.950	4.082
22	80	20.000	7.050	12.950	3.780
23	80	20.000	7.050	12.950	3.500
24	80	20.000	7.050	12.950	3.241
25	80	20.000	7.050	12.950	3.001
26	75	18.750	6.775	11.975	2.569
27	75	18.750	6.775	11.975	2.379
28	70	17.500	6.500	11.000	2.023
29	70	17.500	6.500	11.000	1.873
30	65	16.250	6.225	10.025	1.581
31	60	15.000	5.950	9.050	1.321
32	60	15.000	5.950	9.050	1.224
33	55	13.750	5.675	8.075	1.011
34	50	12.500	5.400	7.100	823
35	45	11.250	5.125	6.125	657

Quindi, con il metodo dei redditi futuri: $V_6 = 122.398 \text{ €/Ha}$

Arrotondabile, ai fini estimativi, a

$$V_6 = 122.000 \text{ €/Ha}$$

Metodo dei redditi futuri al 6° anno

Voce	Importo €/ha
Valore attuale redditi futuri soprassuolo	122.398
Valore terreno nudo	36.500
Valore fondo con metodo redditi futuri	158.898

Valore arrotondabile a € 159.000

La determinazione del valore del soprassuolo mediante il procedimento dei redditi passati ha condotto ad un valore pari a € 27.500,00/ha, corrispondente al capitale ancora investito nell'impianto arboreo alla data della stima. Tale criterio risulta particolarmente appropriato nel caso di impianti giovani, poiché fondato su costi e ricavi effettivamente sostenuti e documentabili.

Tuttavia, nel caso in esame, il noceto di cultivar “Lara”, pur avendo un’età di soli sei anni, ha ormai superato la fase improduttiva ed è entrato nella fase di produzione crescente. Pertanto il valore economico del soprassuolo non può essere rappresentato esclusivamente dal capitale investito e non ancora recuperato, ma deve tenere conto anche della significativa capacità produttiva futura che l’impianto è ragionevolmente in grado di esprimere nel residuo periodo di vita economica.

Per tale motivo è stato sviluppato, a titolo di verifica, anche il procedimento dei redditi futuri, assumendo un saggio di attualizzazione dell’8%, ritenuto maggiormente rappresentativo del rischio connesso alla coltivazione specializzata del noce da frutto e delle incertezze proprie del mercato agricolo. Tale procedimento ha condotto ad un valore del soprassuolo pari a € 122.000,00/ha.

Si osserva tuttavia che il valore ottenuto mediante il criterio dei redditi futuri rappresenta un valore finanziario teorico, fortemente influenzato dalle ipotesi assunte in ordine alle produzioni future, ai prezzi di vendita, ai costi di gestione e alla durata economica dell’impianto, risultando pertanto difficilmente riconducibile alle effettive dinamiche del mercato fondiario locale. D’altro canto, il valore ottenuto mediante il criterio dei redditi passati tende a sottostimare l’effettivo interesse economico che un potenziale acquirente potrebbe attribuire ad un impianto ormai prossimo alla piena produttività.

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene opportuno assumere quale valore del soprassuolo una media ponderata dei due procedimenti estimativi, attribuendo prevalenza (90%) al criterio dei redditi passati e funzione integrativa (10%) al criterio dei redditi futuri. Tale ponderazione consente di privilegiare il dato storico e verificabile rappresentato dal capitale effettivamente investito, riconoscendo al contempo il maggior valore derivante dalla capacità produttiva futura dell’impianto, senza peraltro attribuire rilievo eccessivo a risultati teorici non pienamente riscontrabili sul mercato.

Metodo	Peso	Valore	Valore ponderato
	%	€/Ha	€
Redditi passati	90%	64.000	57.600
Redditi futuri all’8%	10%	158.898	15.890
Totale	100%		73.490

$$V = (64.000 \times 0,90) + (158.898 \times 0,10)$$

$$V = 73.490 \text{ €/Ha}$$

Arrotondabile ai fini estimativi a:

$V = 74.000 \text{ €/Ha}$

Effetti dell'opponibilità del contratto di affitto agrario sul valore di mercato

Il valore unitario sopra determinato, pari a € 74.000,00/ha, si riferisce al fondo rustico considerato libero da vincoli contrattuali incidenti sulla sua piena disponibilità.

Come illustrato al precedente paragrafo 3, il fondo è attualmente condotto in forza di un contratto di affitto agrario che, in conformità a quanto disposto dal Giudice dell’Esecuzione con ordinanza del 17 luglio 2026, è opponibile alla procedura esecutiva sino al 10 novembre 2026.

Ai fini estimativi, l’incidenza del rapporto di affitto deve pertanto essere valutata esclusivamente con riferimento al limitato periodo residuo di opponibilità del contratto, decorso il quale la permanenza del rapporto non sarà

opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario.

La temporanea indisponibilità del fondo risulta conseguentemente circoscritta a un periodo di durata contenuta e non determina la riduzione del 20% applicata nella relazione originaria, che era stata calcolata assumendo la protrazione dell'opponibilità del contratto sino al 10 novembre 2032.

La determinazione dell'eventuale incidenza economica residua deve tenere conto della prossimità del termine del 10 novembre 2026, della presumibile tempistica della vendita giudiziaria e della circostanza che il fondo, al momento del trasferimento o della sua successiva consegna all'aggiudicatario, potrà verosimilmente risultare già libero da un contratto opponibile alla procedura.

Pertanto, tenuto conto della limitata durata residua dell'opponibilità del contratto, si ritiene che la stessa non incida apprezzabilmente sul valore venale del compendio immobiliare, che viene pertanto confermato nella misura di **€/Ha 74.000,00**.

Valutazione corpo fondiario:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	Terreno agricolo	mq. 60.805	449.957,00	449.957,00

9.4 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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 67.493,55
---	-------------

Non vengono applicate ulteriori riduzioni connesse al contratto di affitto agrario, in considerazione della limitata durata residua della sua opponibilità alla procedura esecutiva, dichiarata sino al 10 novembre 2026 con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 17 luglio 2026. Tale circostanza non determina una diminuzione economicamente apprezzabile dell'ordinario valore di scambio del fondo sul mercato.

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Tenuto conto del valore di mercato del compendio immobiliare e degli adeguamenti e delle correzioni sopra indicati, il valore del lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è determinato come segue:

Descrizione	Importo
Valore complessivo del compendio immobiliare	€ 449.957,00
Riduzione forfettaria del 15%	– € 67.493,55
Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 382.463,45

Il prezzo base d'asta viene pertanto assunto, in cifra arrotondata, nella misura di: € 382.000,00

diconsi euro trecentoottantaduemila/00.

Conclusioni

La presente relazione sostituisce integralmente, ai fini estimativi, il rapporto di valutazione depositato in data 17 giugno 2026, limitatamente agli aspetti oggetto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 17 luglio 2026. Restano confermate tutte le ulteriori risultanze tecniche, catastali, urbanistiche e documentali già contenute nella relazione originaria, in quanto non incompatibili con il presente aggiornamento.

ALLEGATI:

1. Atto di compravendita del 28/04/2008 Rep. n. 67.625 Notaio Pietro Castellani di Rovigo registrato a

- Rovigo il 13/05/2008 al n. 1.704 serie 1T e trascritto a Rovigo il 13/05/2008 ai nn. 4.897/2.985.
2. Atto di compravendita del 02/05/2011 Rep. n. 72.274 Notaio Pietro Castellani di Rovigo registrato a Rovigo il 09/05/2011 al n. 1.626 serie 1T e trascritto a Rovigo il 11/05/2011 ai nn. 4.500/2.793.
 3. Atto di cessione di usufrutto, compravendita, permuta e divisione immobiliari del 13/07/2005 Rep. n. 60.420 Notaio Pietro Castellani di Rovigo registrato a Rovigo il 01/08/2005 al n. 188 serie 1V e trascritto a Rovigo il 12/08/2005 ai nn. 9.008/5.015.
 4. Estratto di Mappa Foglio 14, Mappali 332, 334 e 335
 5. Visura storica Foglio 14, Mappale 332;
 6. Visura storica Foglio 14, Mappale 334;
 7. Visura storica Foglio 14, Mappale 335;
 8. Nota di Trascrizione del 12/8/2005 R.G. n. 9.008, R.P. n. 5.015 di Atto di Notarile Pubblico del 13/7/2005 Rep. 60.420 del Notaio Pietro Castellani relativo cessione di usufrutto, compravendita, permuta e divisione immobiliari a favore e Contro di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 9. Nota di Trascrizione del 12/8/2005 R.G. n. 9.008, R.P. n. 5.015 di Atto di Notarile Pubblico del 13/7/2005 Rep. 60.420 del Notaio Pietro Castellani relativo alla compravendita del Foglio 14, Mappale 334 a favore xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx.
 10. Nota di Iscrizione del 11/5/2011 R.G. n. 4.537, R.P. n. 853 di atto notarile pubblico del Notaio Pietro Castellani Rep. n. 72.275 relativo alla Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx.
 11. Nota di Iscrizione del 05/5/2017 R.G. n. 3.336, R.P. n. 533 di atto notarile pubblico del Notaio Pietro Castellani Rep. n. 78.456 relativo alla Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx.
 12. Domanda di annotazione del 04/7/2022 R.G. n. 5.638, R.P. n. 695 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Pietro Castellani Rep. n. 82.487 relativo alla restrizione di beni a favore xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx.
 13. Nota di Iscrizione del 16/7/2024 R.G. n. 6.014, R.P. n. 771 di atto giudiziario del 17/4/2024 del Tribunale di Rovigo Rep. n. 580/2024 relativo alla Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx.
 14. Nota di Iscrizione del 29/1/2024 R.G. n. 708, R.P. n. 77 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Pietro Castellani Rep. n. 83.400 relativo alla Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di debito a favore di xxxxxxxxxxxxxx. contro xxxxxxxxxxxxxx
 15. Nota di Iscrizione del 13/9/2024 R.G. n. 7.648, R.P. n. 991 di atto giudiziario del 09/9/2024 del Tribunale di Rovigo Rep. n. 1385 relativo alla Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx.
 16. Nota di Iscrizione del 19/9/2024 R.G. n. 7.780, R.P. n. 1.010 di atto giudiziario del 09/9/2024 del Tribunale di Rovigo Rep. n. 1385 relativo alla Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore xxxxxxxxxxxxxx. contro xxxxxxxxxxxxxx.
 17. Nota di Iscrizione del 27/1/2026 R.G. n. 573, R.P. n. 85 di atto giudiziario del 13/1/2026 del Tribunale di Rovigo Rep. n. 54/2026 relativo alla Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore xxxxxxxxxxxxxx. contro xxxxxxxxxxxxxx
 18. Nota di Trascrizione del 29/1/2026 R.G. n. 693 R.P. n. 520 di atto giudiziario del 17/12/2025 dell'UNEP del Tribunale di Rovigo del 17/12/2025 Rep. n. 3709 relativo all'atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili a favore di xxxxxxxxxxxxxx. contro xxxxxxxxxxxxxx
 19. AVEPA - Richiesta di accesso agli atti amministrativi
 20. AVEPA – Riscontro alla richiesta di accesso agli atti
 21. Agenzia delle Entrate – Istanza di accesso agli atti
 - 21.1 Agenzia delle Entrate – Notifica protocollazione
 - 21.2 Agenzia delle Entrate – risposta
 - 21.3 Agenzia delle Entrate – Contratto di affitto del 15/4/2017
 - 21.4 Agenzia delle Entrate – richiesta pagamento F 24 per diritti di ricerca
 - 21.5 xxxxxxxxxxxxxx – Modifica di Contratto di Affitto del 04/4/2019
 22. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica
 23. Protocollo del comune di Villadose
 24. Certificato di Destinazione Urbanistica

L'Esperto alla stima

Dott. Agr. Mauro Voltan
Firmato digitalmente

Adria, 17 luglio 2026