

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCA AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro:



N° Gen. Rep. **40/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/07/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **I.V.G. ROVIGO**



RAPPORTO DI STIMA LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Gian Luigi Targa

Codice fiscale: TRGGLG59D11H620N

Studio in: Via San Gregorio 35 - 45100 Concadirame - Rovigo

Telefono: 347 4896639

Fax: 0425 930593

Email: gianluigitarga@gmail.com

Pec: gianluigi.targa@geopec.it



INCARICO CONFERITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1-PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un



paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, 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 verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 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 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 valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Bene in Giacciano con Baruchella (RO), via Giacomo Leopardi s.n.c.

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile, è risultata completa. La situazione della [REDACTED] è stata aggiornata dal sottoscritto al 03/06/2025

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in capo a [REDACTED] di edificio di abitazione di tipologia singola disposta ai piani terra e primo con garage e corte esclusiva, ubicati in via Giacomo Leopardi, già "nuova strada di lottizzazione", prossima ai principali servizi. Si evidenzia che l'immobile si trova allo stato grezzo avanzato.



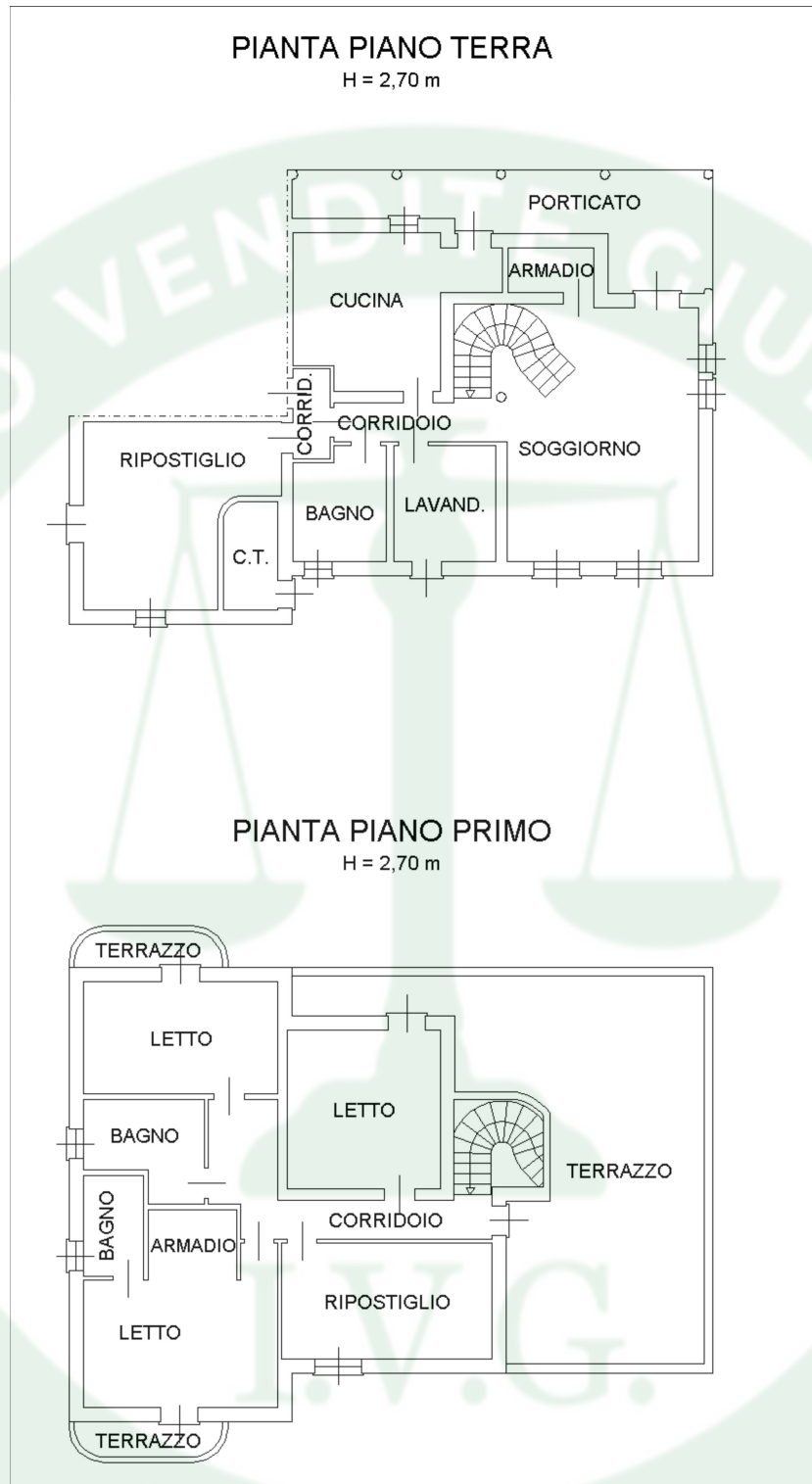
L'unità immobiliare è così censita presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:
Comune di Giacciano con Baruchella
Catasto Fabbricati.

Intestazione:

[REDACTED], proprietà per 1000/1000.

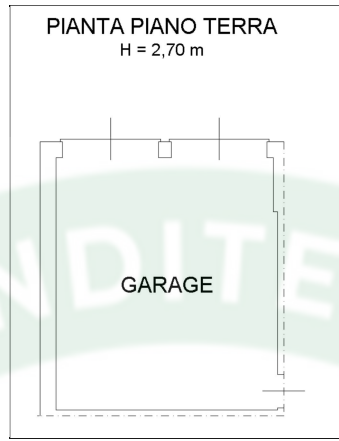
- **foglio 7, particella 1009, subalterno 1**, categoria A/7, classe U, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 267 mq, rendita € 981,27, via Giacomo Leopardi SNC – piano T-1





- foglio 7, particella 1009, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 38 mq, rendita € 85,94, via Giacomo Leopardi SNC – piano T

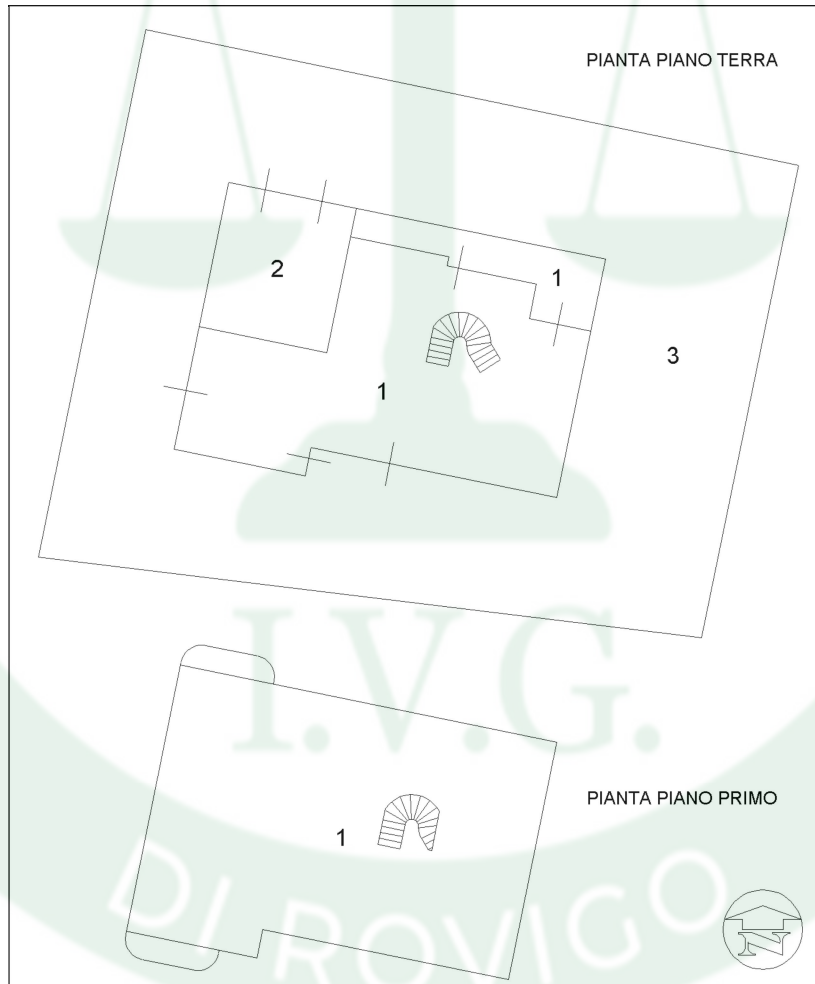




Fabbricati.

Intestazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE

- foglio 7, particella 1009, subalterno 3 (cortile comune ai sub. 1 e 2)



Catasto Terreni.**Intestazione:**

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- **foglio 7, particella 1009**, qualità ente urbano, superficie 648 mq (identifica l'area sottostante e circostante l'edificio in oggetto).

**CONFINI PARTICELLA N. 1009:**

Nord – particella 1107

Est – particella 900 e pubblica via G. Leopardi

Sud – Ovest – particella 769

salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione d'uso (sebbene l'edificio si trovi allo stato grezzo).

La rappresentazione grafica risultante dalle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi non è risultata conforme in quanto il piano sottotetto non viene rappresentato e non è rappresentato nemmeno negli elaborati grafici uniti alle pratiche edilizie inerenti la costruzione dell'edificio.

Di questo ultimo fatto verrà meglio scritto al punto 7.1; nel caso in cui il sottotetto risultasse sanabile, la rappresentazione dovrà essere aggiornata mediante presentazione di elaborato



catastale DOCFA in variazione il cui costo del professionista incaricato può quantificarsi in € 600,00 circa.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale, normale.

Area urbanistica: residenziale, a traffico locale, con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Attrazioni paesaggistiche: nulla da evidenziare

Attrazioni storiche: nulla da evidenziare

Principali collegamenti pubblici: S.S. 434 "Transpolesana", strade regionali, provinciali, comunali, servizio autobus.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nel centro abitato di Giacciano con Baruchella.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera, nella disponibilità della procedura di esecuzione.

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: l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dal sottoscritto alla data del 03/06/2025

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: dagli atti risulta che l'immobile in oggetto è parte della Lottizzazione Madonna del Paneto. Di detta lottizzazione, tra la documentazione esaminata, non è stata reperita alcuna convenzione.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla da evidenziare

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 23/02/2009 ai nn. RG 1629 RP 305

- importo ipoteca: € 450.000,00

- importo capitale: € 250.000,00

- durata anni 30

- a favore di VENETO BANCA S.P.A.

- contro [REDACTED]

- derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con atto del Notaio Merlo Paolo di Rovigo del 18/02/2009 rep. n. 102413/19926

Note:

- l'ipoteca grava la particella n. 897 del CT al foglio 7 (ora particella 1009 a seguito della costruzione dell'edificio)

- Annotazione n. 1361 del 02/08/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 25/03/2025 ai nn. RG 2401 RP 1708

- a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

- contro [REDACTED]

- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo



del 27/02/2025 rep. 439

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 03/06/2025.

4.3 Misure Penali : nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese di gestione condominiale: non pertinente
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente
- Millesimi di proprietà: non pertinente
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: da adattare
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla
- Attestazione Prestazione Energetica: non presente.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
- Avvertenze ulteriori:
 - agli effetti del D.M. del 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i. si precisa che non sono presenti le certificazioni relative alle conformità degli impianti trattandosi di edificio non ultimato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale Proprietario:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile NCT Foglio 7 Particella 897, ad oggi soppresso che ha generato la Particella 1009 di cui alla procedura e su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Wurzer Alessandro del 3 marzo 2006 repertorio n. 83601/12814 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14 marzo 2006 al numero di registro generale 2939 e numero di registro particolare 1637 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Giacciano Con Baruchella (RO).

Precedenti Proprietari:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 7 Particella 774, NCT Foglio 7 Particella 775, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1009 di cui alla procedura e su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Doro Simonetta del 4 giugno 2003 repertorio n. 32128/8507 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 18 giugno 2003 al numero di registro generale 6129 e numero di registro particolare 3617 da [REDACTED] per i diritti pari a 12/18 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà



degli immobili siti nel comune di Giacciano Con Baruchella (RO).

7. PRATICHE EDILIZIE.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giacciano con Baruchella è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 34/2006 del 01/08/2006** intestata a [REDACTED], riferita alla costruzione di una casa di civile abitazione
- **1° RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE AL N. 34/2006 – richiesta prot. 3718 del 06/06/2007** intestata a [REDACTED], riferita ad opere di variante
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. 54/2007 prot. 7769 del 11/12/2007** intestata a [REDACTED], riferita alla realizzazione di una recinzione, passo carraio e passo pedonale
- **2° RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE AL N. 34/2006 – richiesta prot. 5899 del 15/10/2009 – rilascio in data 04/12/2009** intestata a [REDACTED], riferita ad opere di variante

N.B.: non vi è abitabilità/agibilità per l'immobile in oggetto in quanto i lavori non sono stati ultimati (unità abitativa al grezzo)

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per la verifica della conformità sono state prese in considerazione tutte le pratiche edilizie di cui sopra, in particolare la variante del 2009.

Le rappresentazioni grafiche rispetto allo stato di fatto dei luoghi è risultata sostanzialmente conforme, fatta eccezione per il piano sottotetto che secondo gli elaborati grafici doveva essere non praticabile ma che invece durante il sopralluogo ha rivelato l'intenzione di utilizzare la porzione più alta dello stesso, con la realizzazione di un locale di servizio nella parte centrale del vano e la predisposizione di impianti elettrici e termosantari, oltre alla presenza di lucernari sulle falde di copertura.

Da indicazioni dell'ufficio edilizia privata il sottotetto non potrà essere regolarizzato stante la mancanza di volumetria disponibile nel lotto ma che potrà essere accessibile solo quale vano tecnico e per il raggiungimento del manto di copertura, tramite i lucernari, per eventuali manutenzioni.

Per questa ragione il locale di servizio dovrà essere ripristinato e posto nelle originarie previsioni progettuali con una previsione di costo stimabile in **€. 1500,00**.

Si precisa che i termini di validità della pratica edilizia risultano scaduti e che per riattivarli sarà necessario intraprendere un nuovo atto autorizzativo, attività quindi da ripresentare per ultimare i lavori.

Per quanto scritto non si prevedono decurtazioni al valore finale, in quanto la pratica edilizia di ultimazione lavori sarà da presentarsi a cura dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare acquistata allo stato grezzo.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

Nota: Sulla scorta delle disposizioni del recente D.L. n. 69/2024 (convertito in legge n. 105/2024), che per molti aspetti sono ancora oggetto di discussione e di difficile lettura da parte di molti tecnici comunali, si segnala che quanto sopra indicato circa la regolarizzazione edilizia delle

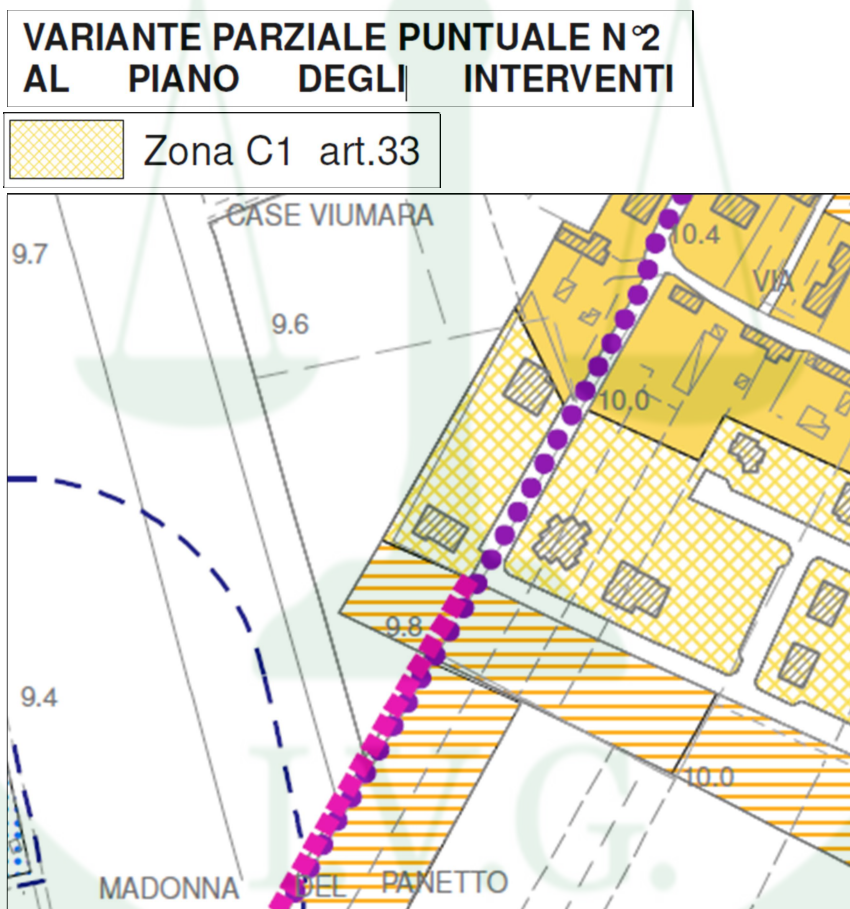


difformità e del relativo costo è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Giacciano con Baruchella.

Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali che, una volta approfondita definitivamente la recente normativa edilizia, potranno esprimersi solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

Ad ogni modo tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.



Art. 33 Z.T.O. C1– Zona residenziale estensiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

P.A.T.

Ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative, scala 1:2000; Variante parziale/puntuale n.2 al P.I. di GIACCIANO CON

Disciplina di zona:

Tali zone individuano aree edificabili che per la loro modesta estensione e forma e in parte dotate di urbanizzazione primaria, é ammesso il rilascio dell'atto autorizzativo alle seguenti condizioni:

a) sia stipulata con il Comune dichiarazione impegnativa di obbligo (art. 11 Legge 10/1977) nella quale, in corrispondenza delle prescrizioni di P.R.G., viene ceduta la parte di area per realizzazione di allargamento o per formazione della sede stradale;

In caso di allargamento stradale, sarà richiesto un adeguamento consistente della situazione preesistente; In caso di formazione di strada ex novo, la stessa dovrà avere larghezza minima di almeno 6.00 ml., più un marciapiede laterale di ml. 1.00.

b) con detto atto sia pure ceduta al Comune una quota di standards primari (minimo 3 mq. ogni 100 mc. di costruzione), ubicati in modo da essere accoppiati ogni 2 - 3 lotti e creare uno slargo alla strada, da destinare a parcheggio o marciapiede alberato;

c) il concessionario, da solo o in consorzio, si impegni a realizzare le opere mancanti di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti e la quota di standards primari precisati al punto b).

Gli indici stereometrici da osservare sono i seguenti:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Indice fondiario: 1.0 mc./mq., applicato alla superficie del lotto originario, al lordo della cessione delle aree per strade e per standards;
- Distanza dai confini: é obbligatoria e non potrà essere inferiore a ml. 5.00, può essere consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza conformemente a quanto previsto dal C.C..;
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10.00;
- Distanze dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5.00.

Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.

Descrizione villetta unifamiliare con garage e cortile esclusivo

La villetta unifamiliare, situata nel contesto della lottizzazione "Madonna del Paneto" a Giacciano con Barucchella (RO), si presenta in uno stato di **grezzo avanzato**, con evidenti segni di un prolungato abbandono di oltre 15 anni. L'edificio, ubicato al centro di un lotto di 648 mq, è perimetrato da una recinzione autorizzata con DIA prot. 7769 del 11/12/2007. Questa recinzione è in calcestruzzo sul fronte strada con predisposizione per ringhiere in ferro, mentre sui tre lati rimanenti presenta uno zoccolino in calcestruzzo di 20 cm e una rete metallica con stanti in ferro zincato.

Struttura e suddivisione degli spazi

La villetta si sviluppa in **due piani**:

- **Piano Terra:** Include una pergola/tettoia coperta, ingresso/soggiorno, guardaroba, due corridoi, cucina, lavanderia, bagno, centrale termica, ripostiglio e garage.
- **Piano Primo:** Comprende un corridoio, tre stanze da letto, una cabina armadio, un ripostiglio e due bagni. All'esterno, una ampia terrazza sul fronte strada e due terrazzini laterali arricchiscono la facciata.

Un sopralluogo ha rivelato l'intenzione di utilizzare la porzione più alta del **sottotetto**, con la realizzazione di un locale di servizio nella parte centrale del vano e la predisposizione di impianti



elettrici e termosantari, oltre alla presenza di lucernari sulle falde di copertura.

Impianti e condizioni attuali

All'interno dell'unità, presumibilmente dopo la variante catastale del 2009 (prot. RO0134131 del 16/10/2009), sono stati parzialmente installati i **pannelli isolanti portatubi con materassino perimetrale isolante e tubature dell'impianto radiante a pavimento**. Si presume che questi siano stati posati su una stratigrafia sottostante idonea. Tuttavia, a causa della precaria chiusura dei fori di finestre, porte e porte finestre e del lungo periodo di abbandono, la qualità dei pannelli e delle tubature è stata **irrimediabilmente compromessa**.

All'esterno, sul lato sud-ovest al piano terra, è stata posizionata una **caldaia**, che al momento risulta **assolutamente inutilizzabile**. Il fabbricato presenta **cavillature sugli intonaci** e i terrazzini mostrano **tracce di infiltrazione** nelle parti sottostanti, segno di un deterioramento dovuto all'esposizione e all'incuria. L'area scoperta esterna, parzialmente pavimentata ma con porzioni di terreno libero sul fronte principale, è in uno stato di **abbandono**. Sono visibili pozzetti, presumibilmente facenti parte della rete fognaria. Gli alloggiamenti per i contatori di gas ed energia elettrica si trovano sul muro di recinzione fronte strada, mentre quello per la fornitura dell'acqua è all'interno.

Documentazione e autorizzazioni

L'edificio è stato originariamente autorizzato con il permesso di costruire n. 34/2006 dell'08/01/2006. A questo sono succedute due varianti, l'ultima delle quali rispecchia l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti dal 16/10/2009. La documentazione completa a corredo del permesso di costruire originale (prova geologica, pratica opere in cemento armato, ex legge 10/91 e progetto impianto di riscaldamento) sarà consultabile nell'allegato specifico.

In sintesi, la villetta richiede **interventi manutentivi straordinari** e la **sostituzione di numerose parti ammalorate e inutilizzabili** per poter proseguire con il completamento dei lavori.

NB: le caratteristiche sopradescritte si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio all'elaborato fotografico allegato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

8.1.1 Premessa

Come già scritto nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di stima è un fabbricato allo stato grezzo avanzato di tipologia residenziale.

Lo "stato grezzo avanzato" in edilizia indica uno stadio di costruzione più avanzato rispetto al grezzo semplice, dove sono già state realizzate alcune finiture esterne, come il cappotto, la copertura del tetto e la lattoneria. In questo stadio, l'involucro esterno dell'edificio è completo e protetto dagli agenti atmosferici.

Ecco una descrizione più dettagliata dello stato grezzo avanzato in oggetto:

- Strutture eseguite totalmente (fondazioni, pareti perimetrali, tramezzature, solai, copertura)
- Finiture esterne: Si tratta della realizzazione del rivestimento esterno (intonaco, rivestimento, ecc.) e del tetto con la copertura.
- Pareti interne: Le pareti interne sono stuccate, ma non sono state intonacate o verniciate.
- Impianti: Gli impianti elettrici e idraulici non sono ancora stati installati (in questo caso sono



presenti ma non verranno totalmente considerati in quanto realizzati in parte circa 16 anni fa, mai messi in funzione e lasciati in stato di abbandono come l'edificio)

- Pavimenti: Non sono presenti materiali di finitura per i pavimenti.
- Rifiniture interne: Mancano le porte interne, le scale, i sanitari e altri elementi di finitura interna.

Stando alla situazione attuale del mercato, l'immobile oggetto di valutazione, per lo stato nel quale si trova, fa parte di un ramo ristretto del mercato che non dispone facilmente di recenti comparabili.

Per le ragioni sopra esposte il metodo di stima adottato per questa tipologia di immobile è quello del costo di costruzione deprezzato o Cost Approach - Metodo dei Costi.

Il CostApproach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

8.1.2 La stima del terreno edificato

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dai sovrastanti edifici ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Il valore del terreno edificabile è stato ricavato a seguito di una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari, operatori del settore e conoscenza personale, ovvero € 45,00/mq, considerata ovviamente la destinazione urbanistica e l'ubicazione.

I costi di demolizione sono stati ottenuti mediante calcoli analitici, attribuendo un valore unitario di demolizione ai metri cubi dell'intero complesso edilizio. Il costo unitario attuale di demolizione è stato determinato a seguito di una ricerca presso operatori del settore, e viene indicato in € 20,00/mc.

8.1.3 La stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio

8.1.3.1 Determinazione del valore unitario

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicativo inserito nel sito internet della Cassa Geometri denominato "applicativo CRESME", il quale indica i seguenti valori per il Comune di Giacciano con Baruchella – provincia di Rovigo:

- costo di costruzione a nuovo per edifici residenziali, tipologia singola, due piani fuori terra, finiture medie, rendimento energetico medio - € 1.143,85/mq; costo di costruzione adottato € 1.145,00/mq.



L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove:

C_c = costo di costruzione

C_{MT} = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- **fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)
- **fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

8.1.3.1 Correzione del valore unitario

Il valore unitario ottenuto è composto dal 57,62% di opere edili, 27,92% di opere strutturali, 6,53% impianto elettrico e dal 7,92% di altri impianti.

Considerato quanto scritto in premessa, si considera la percentuale del 45 % sul valore unitario totale, ossia €/mq 1.145,00 x 45% = €/mq 515,25.

8.1.4 Determinazione costo deprezzato dei corpi di fabbrica

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Costo deprezzato lineare} = C_n * [1 - (t/n)]$$

dove:

C_n = costo a nuovo

t = vetustà

n = vita utile immobile



Dalla documentazione esaminata si deduce che la costruzione dell'edificio ha avuto inizio nell'anno 2006 e hanno avuto corso fino al 2009 circa, pertanto la vetustà sarà costituita dalla differenza tra il corrente anno ed il 2009 : 2025 – 2009 = 16 anni

La vita utile dell'immobile considerata è di anni 80.

Quindi :

$$€ 515,25/mq * [1 - (16/80)] = €/mq 412,20$$

8.2 Valutazione corpi ed aree:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale mq.</i>	<i>Valore unitario di ricostruzione al mq. deprezzato</i>	<i>Valore complessivo</i>
Edificio di abitazione di tipologia singola	325,00	412,20	€ 133.965,00
Totale corpi			€ 133.965,00
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie catastale mq.</i>	<i>Valore unitario al mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Area totale	648	45,00	€ 29.160,00
Totale area edificabile			€ 29.160,00

8.2.1 Decurtazione costo demolizione

Il valore dell'area edificata è quindi dato dalla differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

I costi di demolizione sono stati calcolati come segue:

$$\text{Mc } 895 \text{ circa} * € 20,00/\text{mc} = € 17.880,00$$

Il valore dell'area edificata è quindi:

$$€ 29.160,00 - € 17.880,00 = € 11.280,00$$

8.3 Valore corpi più area

- valore edificio	€ 133.965,00
- valore area edificata	€ 11.280,00
Totale	€ 145.245,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€ 145.245,00
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€ 21.786,75
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€ 600,00
- Decurtazione per ripristino sottotetto.	€ 1.500,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 121.358,25
--	--------------

Prezzo di vendita dell'immobile che si arrotonda ad € 121.500,00

(Eurocentoventunomilacinquecento//00centesimi)



Documentazione allegata:

Allegato 1) Relazione fotografica

Allegato 2) Territorio

Allegato 3) Proprietà

Allegato 4) Ispezioni

Allegato 5) Edilizia Privata

Data 04.06.2025

L'Esperto alla stima
geom. Gian Luigi Targa

