

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **236/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03/11/2023 ore 11.15**

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

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



**RAPPORTO DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

**INTEGRAZIONE PERIZIA**

**SOSTITUTIVA DI QUELLA DEPOSITATA IL 21/06/2023**

**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



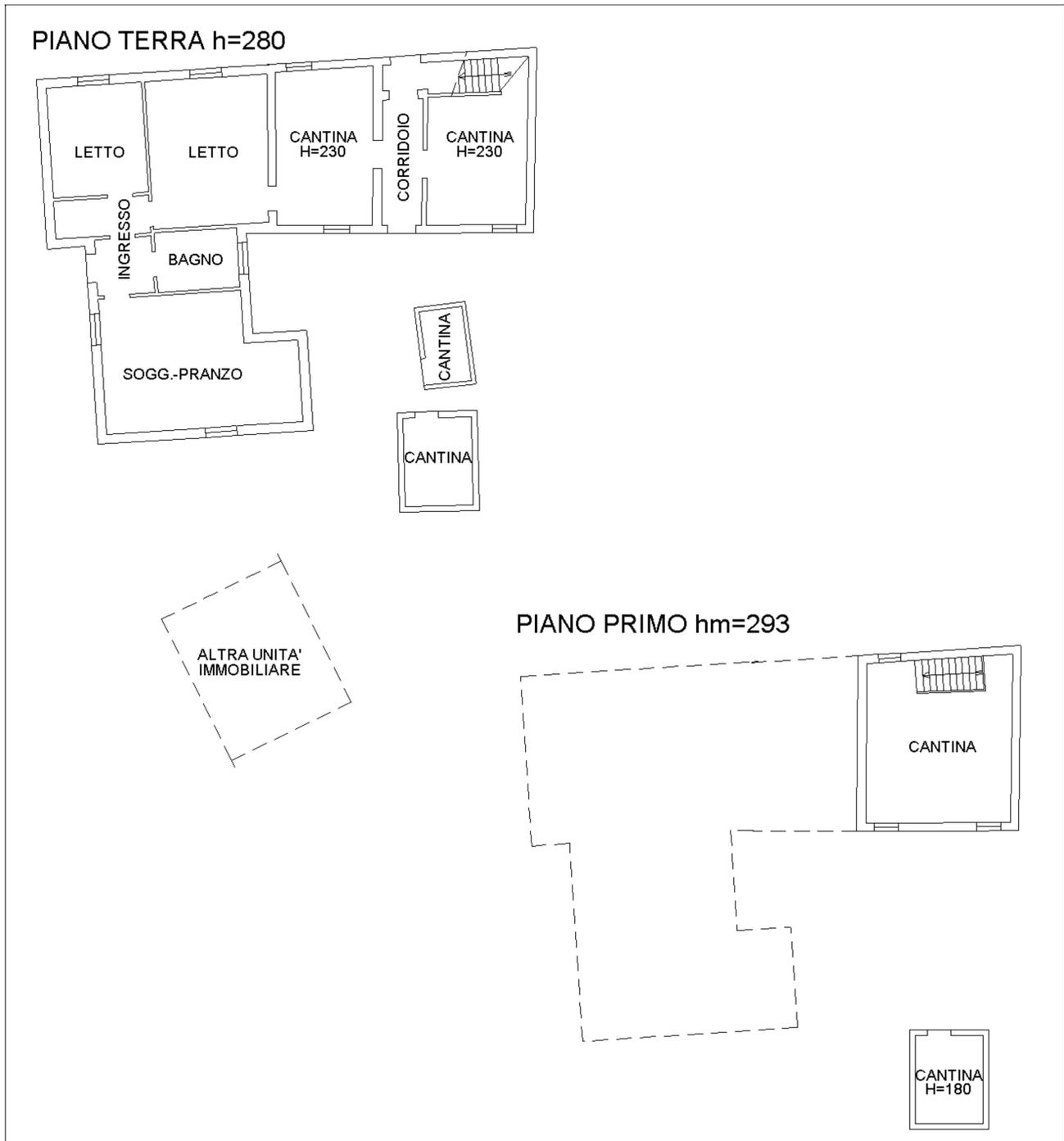
paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; 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 precedente; 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 precedente 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 precedente, 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 precedente. 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.

## PREMESSA

**Si procede ad integrare la perizia depositata nel fascicolo telematico il 21/06/2023, per l'incendio verificatosi nei giorni immediatamente precedenti l'udienza avvenuta il 21/07/2023 come risulta dal verbale in atti.**

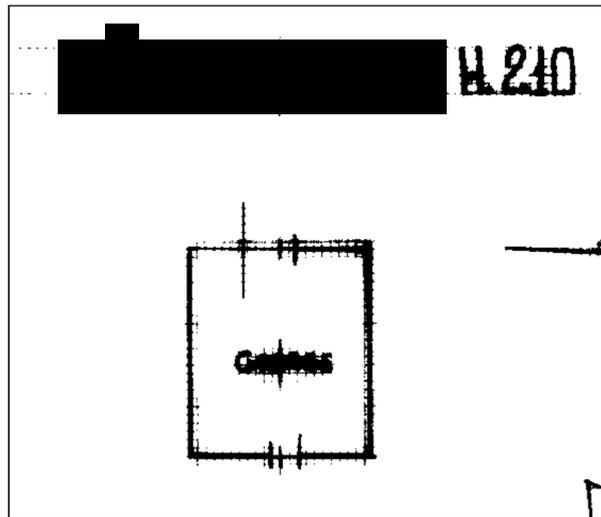






- Sez. Urb. VI, foglio 25, particella 2 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 46,64 - indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 130 – piano T



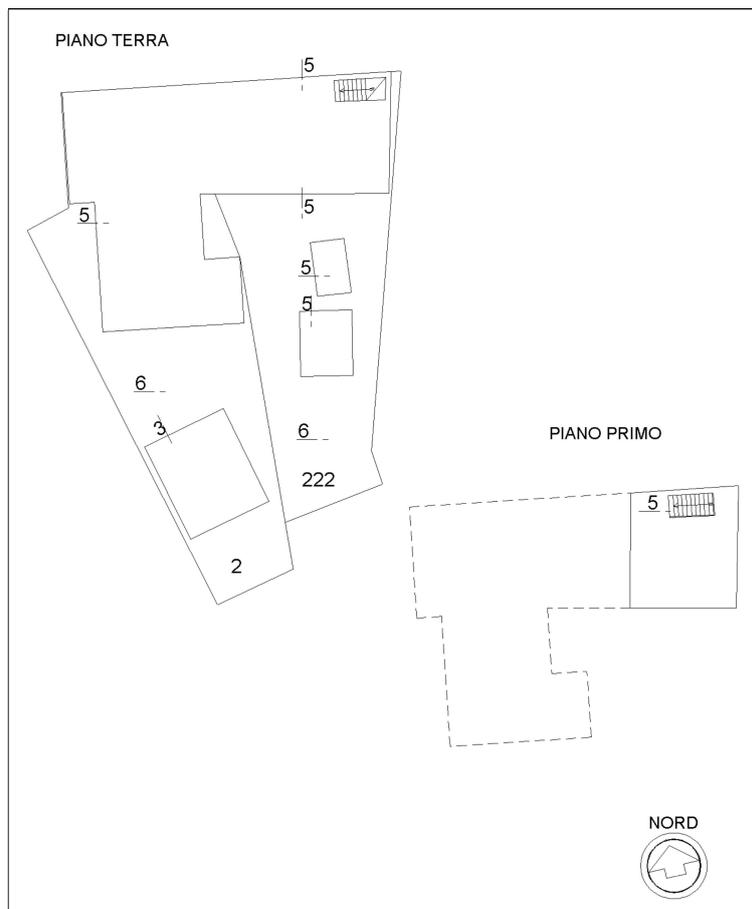


**Intestazione:**

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- **Sez. Urb. VI, foglio 25, particella 2, subalterno 6**, indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 130 – piano T (cortile comune ai sub. 3 e 5)

**Nota: il presente subalterno risulta solamente dalla visione dell'elaborato planimetrico, non dall'interrogazione nel portale catastale. Della circostanza sarà meglio scritto al successivo punto 1.1.**





**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.

Le rappresentazioni grafiche delle unità immobiliari nelle planimetrie catastali in atti non sono conformi allo stato dei luoghi e più precisamente:

*Abitazione (part. 2 sub. 5 graff. 222)*

- demolizione di porzione di tramezza tra i vani ingresso e soggiorno-pranzo;
- la finestra a sud del vano soggiorno-pranzo è una porta finestra
- traslazione porta verso nord tra i vani letto e cantina
- diverse altezze dei vani cantina
- Diverse ubicazioni di aperture sui manufatti esterni destinati a cantine.

*Accessori*

Sul margine sud del mappale n. 3 è presente un piccolo manufatto in muratura presente all'interno della Denuncia Inizio Attività (DIA) protocollo n. 3638 del 15/03/2003. Lo stesso risulta mancante sia nella mappa terreni che nella planimetrie catastali urbane; potrà pertanto far parte anch'esso dell'aggiornamento catastale previsto.

*Garage (part. 2 sub. 5 )*

Presenza di partiture interne e di piccola finestra sul fronte est non riscontrate in planimetria.

**Note:**

- piano primo particella 222 non accessibile a causa della scala in stato pericolante;
- la veranda posta a sud del vano soggiorno-pranzo dovrà essere rimossa come sarà meglio scritto al punto 7.1.

Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di aggiornamento catastale successivamente alla conformazione edilizia, descritta al successivo punto 7.1.

I costi per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi in **€ 600,00** circa.

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificare dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Il costo per la verifica in contraddittorio può quantificarsi in **€ 1.000,00** circa.

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale ed agricola a traffico locale, con parcheggi pubblici inesistenti

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria, quella secondaria è posta nel centro abitato di Villadose.

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi si trovano nel centro di Villadose, a circa 2 km

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rovigo

**Attrazioni paesaggistiche:** nulla di particolare da evidenziare

**Principali collegamenti pubblici:** strade comunali, SR 443



### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 02/05/2023 le unità immobiliari sono risultate occupate da terzi, senza titolo, quindi non nella disponibilità della procedura.

Presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate è risultato in atti un contratto di comodato d'uso gratuito, ad oggi scaduto; per quanto scritto gli abitanti attuali non hanno più titolo per occupare l'immobile.

**Successivamente al deposito della perizia avvenuto il 21/06/2023 e prima dell'udienza del 21/07/2023, più precisamente il 13/07/2023, l'immobile è stato interessato da un incendio che, grazie all'intervento dei Vigili del Fuoco, è stato contenuto nei danni.**

**Alla data dell'incendio l'immobile risultava disabitato, come lo è tutt'ora, pertanto si trova nella disponibilità della procedura.**

### 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 16/06/2023.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* alla data della compravendita avvenuta il 28/01/2008 l'esecutato ha dichiarato di essere di stato civile celibe.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nulla è stato reperito tra la documentazione esaminata.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nulla di particolare 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 27/12/2013 - RG 8641 RP 1280**

- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI

- contro: [REDACTED]

- derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito del Notaio De Carlo Domenico di Rovigo in data 10/12/2013 rep. 3058/2517,

- Importo ipoteca: € 100.000,00

- Importo capitale: € 50.000,00

- durata anni 10

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

##### **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 11/01/2023 ai nn. RG 189 RP 157**

- 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 07/12/2022 rep. n. 3617.

##### 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 16/06/2023

NOTA: i dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile depositato nel fascicolo telematico della procedura e verificati mediante ispezione ipotecaria in nome dell'esecutato.

#### 4.3 **Misure Penali :** nessuna.





**Precedenti Proprietari: dal 10/05/1983 fino al 27/01/2003**

- [REDACTED], proprietà per 1/9
- [REDACTED], proprietà per 1/9
- [REDACTED], proprietà per 1/9
- [REDACTED], proprietà per 6/9

Proprietari in forza di atto di denunciata successione, in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED], registrata a Rovigo il 16/01/1986 al n. 18 vol. 496, trascritta a Rovigo il 08/07/1986 ai nn. 4536 RG 3293 RP.

Come desumibile dal certificato notarile non è stata rilevata accettazione di eredità.

**Precedenti Proprietari: dal 11/02/1958 fino al 10/05/1983**

- [REDACTED], proprietà per 1/2
- [REDACTED], proprietà per ½

Proprietari in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Ponzetti del 11/02/1958 rep. 8191, trascritto a Rovigo il 27/02/1958 ai nn. 1083 RG 919 RP da potere di [REDACTED]

**Precedenti Proprietari: da ante ventennio fino al 11/02/1958**

- [REDACTED], proprietà per 1/1

**7. PRATICHE EDILIZIE.**

Di seguito le pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale di Villadose:

- Condono prot. 1628 del 20/02/1995 pratica edilizia 56/95 con concessione edilizia n. 879 rilasciata in data 12/02/1997 presentata a nome di [REDACTED] (precedenti proprietari). L'oggetto della pratica è: in assenza di concessione edilizia ristrutturazione e ampliamento abitazione e realizzazione di un garage. La pratica riguarda la casa al numero civico 130 di Via Verdi catastalmente identificata al foglio 25 map. 2.
- Denuncia Inizio Attività (DIA) protocollo n. 3638 del 15/03/2003 presentata nome di [REDACTED] [REDACTED]; pratica edilizia n. 68 del 2003 e riguarda la casa sita al civico 131 di Via Verdi identificata al foglio 25 mapp.li 3 e 222

**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Dal confronto tra le pratiche depositate presso gli uffici e le verifiche effettuate durante il sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- individuata un'apertura che unisce le unità al foglio 25 map. 222 (via verdi 131) e quella identificata al foglio 25 map 2 (Via verdi 130).
- aggiornamento catastale per fusione del 20/10/2003) tra i fabbricati identificati al foglio 25 map.2 e quello identificato al foglio 25 map. 222, dando origine al fabbricato censito al foglio 25 map 2 sub 5 graff. 222.
- la sopracitata fusione è avvenuta solo a livello catastale dato che agli atti dell'edilizia privata non risultano titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Villadose.
- riscontrata una veranda in alluminio e vetro di dimensioni 0,95 m di larghezza e 4,15 m di lunghezza di altezza pari a quella dell'abitazione a ridosso del muro sud in diretto collegamento con la zona giorno per la quale non risultano titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Villadose.

In riferimento alla stessa, come desumibile dai documenti in atti del l'ufficio tecnico, è stato avviato un procedimento interno (ordinanza di demolizione e messa in pristino di opere abusive –



prot. 1708 del 09/02/2023) per la sua rimozione.

Per quanto riguarda la fusione delle unità immobiliari, solo a livello catastale, mediante apertura di foro di porta interno dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria secondo i dettami del DPR 380/2001.

Il vano garage, contrariamente alla rappresentazione grafica allegata alla pratica di Condonò prot. 1628 del 20/02/1995 pratica edilizia 56/95 con concessione edilizia n. 879 rilasciata in data 12/02/1997, si presenta con una partitura interna ed una piccola finestra sul lato est.

Per la rimozione della veranda, la piccola latrina ed i ripristini delle murature si quantifica una spesa di **€ 500,00**.

Le attività edilizie descritte, regolarizzabili, secondo le indicazioni dell'ufficio preposto, con pagamento di sanzione pari ad **€ 516,00**, potranno avere indicativamente costi tecnici, per l'istruttoria della pratica edilizia, pari ad **€ 3.000,00**.

**Come già scritto al punto 5 che precede, a seguito del deposito della perizia avvenuto il 21/06/2023 e prima dell'udienza del 21/07/2023, più precisamente il 13/07/2023, l'immobile è stato interessato da un incendio che, grazie all'intervento dei Vigili del Fuoco, è stato contenuto nei danni.**

**Come desumibile dal documento del 14/07/2023 del Ministero dell'Interno, dipartimento dei Vigili del Fuoco, del soccorso pubblico e della difesa civile - comando dei vigili del fuoco di Rovigo, si evince che l'incendio ha interessato il materasso e parte del mobilio di una stanza da letto e ha danneggiato la parte di soffitto in corrispondenza all'incendio.**

**L'impianto elettrico, già sganciato al loro arrivo, è stato danneggiato e richiede ripristino da parte di personale qualificato.**

**In data 19/07/2023 è stato eseguito anche un sopralluogo dal personale dell'Ufficio Urbanistica di Villadose durante il quale è stato accertato quanto già espresso nella comunicazione dei Vigili del Fuoco ossia che un incendio ha interessato il mobilio della stanza da letto e danneggiato il soffitto della stanza stessa e ricoperto di fuliggine e fumo tutte le altre stanze (pareti, soffitti e mobili) dello stabile, creando quindi dei problemi di salubrità degli ambienti e igienico sanitari e inoltre di incolumità pubblica delle persone che risiedono nello stesso fabbricato in quanto è assolutamente da verificare la conformità statica del solaio dove si è sviluppato l'incendio.**

**Con Ordinanza n. 17 del 19/07/2023 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha diffidato l'esecutato, e quindi il Custode Giudiziario all'utilizzo del fabbricato fino a che non saranno effettuati i lavori di ripristino della parte danneggiata dall'incendio, lavori di sanificazione e pulizia dell'area e relativo smaltimento dei residui della combustione, secondo le norme ambientali vigenti, tramite Ditte abilitate e specializzate nel settore che dovranno comprovare l'avvenuto ripristino a regola d'arte tramite opportune certificazioni o dichiarazioni di conformità, dove previste; all'atto dell'ultimazione dei lavori dovranno essere prodotte all'ufficio tecnico comunale le necessarie certificazioni.**

**Infine:**

**- ha disposto l'inagibilità, inibendo l'attività esercitata nei locali del bene ad uso abitativo e pertanto la prosecuzione dell'attività in uso sia alla proprietà che ai residenti, al fine della tutela e salvaguardia dell'incolumità di persone e cose.**

**- ha avvertito che, nel caso in cui per il ripristino della porzione danneggiata, necessiti eseguire opere di intervento strutturale che comporti modifiche alle caratteristiche morfotipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, si è tenuti a presentare, con l'urgenza del caso, il progetto di messa in sicurezza attraverso consolidamento strutturale, la cui esecuzione è soggetto al**



rilascio di idoneo titolo edilizio; che dovranno essere rispettate le norme di sicurezza di cui al D. Leg.vo 81/2008 e s.m.i., nel corso della cernita raccolta e smaltimento dei rifiuti, sarà necessario procedere con particolare cautela affidandosi a ditte regolarmente iscritte all'Albo Gestori Ambientali previa presentazione del Piano di lavoro allo SPISAL competente, trasmettendo, al termine dell'intervento, copia dei formulari di smaltimento dei rifiuti; che l'eventuale materiale di risulta proveniente dai lavori, dovrà essere trasportato con mezzi autorizzati e conferito presso discarica e/o impianto autorizzato al trattamento o al recupero di detto materiale, in conformità D.Leg.vo 152/2006.

Il Responsabile del procedimento è l'arch. Nicola Cappato, in qualità di Responsabile del Servizio, presso il quale gli atti relativi al procedimento sono a disposizione.

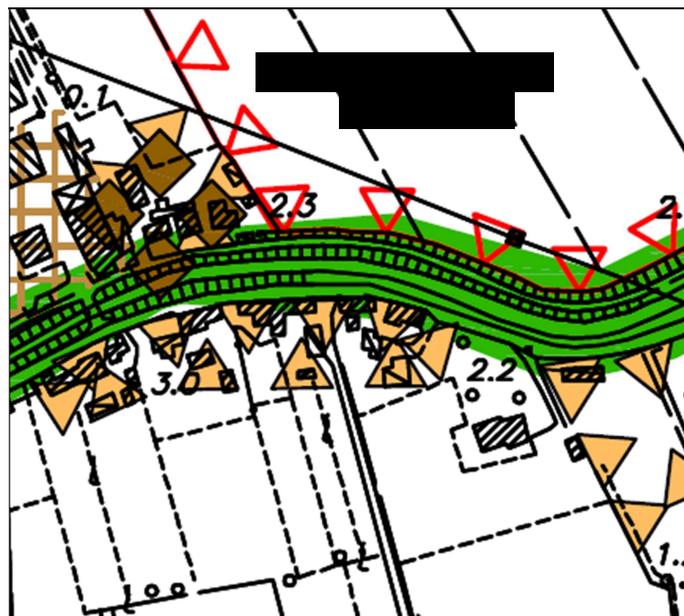
PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

*Nota: gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente in quanto il costo definitivo verrà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche. 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.

I fabbricati risultano ricadenti nell'area individuata dal vigente Piano degli Interventi come zona ES-agricola con edificazione diffusa (art. 5.19 delle NTA del piano degli interventi in essere nel comune di Villadose) ricadendo altresì in fascia di vincolo paesaggistico dello Scolo Valdentro Art. 6.7 Norme Tecniche e quindi in Zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, soggetta ad autorizzazione paesaggistica a norma dell'art. 146 del citato Decreto.

Carta della trasformabilità  
EDIFICAZIONE DIFFUSA ART. 34



**Zonizzazione e Vincoli Comune Quadrante Sud**  
 ART. 5.19. - ZONA ES – AGRICOLA CON EDIFICAZIONE DIFFUSA;  
 ART. 6.7. - TUTELA PAESAGGISTICA - FASCE DEI CORSI D'ACQUA



### Descrizione dei beni

#### DESCRIZIONE GENERALE

Unità abitative al piano terra e primo e garage in distacco raggiungibile dal cortile interno, facente parte di un complesso immobiliare di complessive due u.i.

Le due unità, correttamente indicate negli elaborati grafici edilizi, ma fuse catastalmente, si possono raggiungere indipendentemente da due accessi verso strada e da un carraio che rende usufruibile il cortile, di fatto comune. Gli immobili, di datata realizzazione, si trovano lungo la periferica via G. Verdi lungo il corso dello scolo Valdentro, nel 2003, sono stati oggetto, con Denuncia di Inizio Attività, di interventi di manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive sono tipiche degli edifici della zona e dell'epoca di esecuzione, con struttura portante in mattoni di laterizio, tetti ad una e due falde con manto di copertura in coppi di laterizio, lattoneria in lamiera preverniciata. Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate, in esse tracce diffuse di umidità di risalita e su tutte le pareti con evidenti cavillature su tutte le pareti verticali con infiltrazioni di umidità nei locali interni. Al momento del sopralluogo è stato possibile riscontrare la rottura di alcune parti a vetro sulla porta di ingresso dell'unità che fronteggia lo scolo valdentro, così come su altri serramenti esponendo, nella fattispecie, i locali al diretto contatto con i normali agenti atmosferici e sicuramente componente del progressivo degrado. Lo stato manutentivo esterno, alla data del sopralluogo, mostrava uno stato assai precario.

#### DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE (come da variazione catastale)

**ABITAZIONE PT E P1°**  
**PIANO TERRA**



Ingresso, soggiorno pranzo, due stanze da letto, bagno, due cantine ed un corridoio

## **PIANO PRIMO**

Cantina.

## **ACCESSORI ESTERNI DELLA RESIDENZA**

N. 2 cantine di cui una su due piani

## **FINITURE**

Pavimenti: zona notte e giorno in piastrelle di ceramica di varie forme e dimensioni; rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica, la scala interna di collegamento dell'unico vano al piano primo adibito a cantina privo di parte degli scalini, (in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al piano primo per constatarne caratteristiche e stato d'uso.) La porzione abitativa su due piani presenta caratteristiche e finiture rispondenti ad interventi presumibilmente eseguiti da vecchia datazione. Le pareti, per quanto visibili, sono tinteggiate, le porte interne, dove presenti, sono in legno tamburato color testa, alcuni serramenti di finestre in legno presenti nella porzioni oggetto di interventi relativamente recenti, con vetrocamera, sono oscurati da balconi, altri hanno caratteristiche di assoluta eterogeneità e consistenza. Il bagno è dotato di normali sanitari con riscontrate precarietà nelle rubinetterie.

Visibili in tutti i vani di tracce di umidità di risalita, sulle murature verticali e su diversi punti d'incontro tra solai e murature verticali.

## **IMPIANTI**

Elettrico ed sottotraccia, dotato di prese, interruttori, punti luce e quant'altro in sintonia con la tipologia dell'immobile alcune prive di placche; l'impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia a gas non funzionante, ha corpi riscaldanti costituiti da termosifoni in pessime condizioni d'uso. Visibili split dell'impianto di climatizzazione.

I locali dell'immobile, sommariamente sopradescritto, ad un esame visivo, riferita al momento del sopralluogo, hanno mostrato segni di degrado manutentivo e funzionale.

**Stato di manutenzione generale: scadente**

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

## **GARAGE**

Garage al piano terra in distacco a sud dell'unità abitativa. Alla data del sopralluogo non dimostrava segni di utilizzo come ricovero di automezzi, risultava privo di basculante (posta all'interno dei locali dove risultavano ammassate masserizie di vario genere.

La copertura è costituita da lastre ondulate in cemento amianto in condizioni d'uso tali da prevedere un piano di bonifica con smaltimento.

Le spese di bonifica e posizionamento d nuova copertura si possono presumibilmente quantificare in **€. 1.500,00**

**Stato di manutenzione generale: scadente**

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



**TERRENO SCOPERTO – CORTE COMUNE (accesso alle unità e viabilità automezzi)**

Area libera parzialmente interessata da pavimentazione in piastre in quadrotti di cemento lavato e parte solo su terreno che, al momento del sopralluogo si presentava ricoperta di masserizie di ogni tipo. L'accesso al lotto avviene dal civico n. 130 tramite un cancello carraio ubicato in posizione leggermente rientrante rispetto al ciglio strada tale da permettere, nel caso, la sosta in posizione di sicurezza.

**Stato di manutenzione generale: scadente**

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

**Per quanto concerne la descrizione dei luoghi, a seguito dell'incendio avvenuto il 13/07/2023, si rimanda alla lettura dei punti precedenti.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.****8.1 Criterio di stima.****8.1.1 Premessa**

Stando alla situazione attuale del mercato, l'immobile oggetto di valutazione, sebbene sia costituito da un edificio di abitazione con accessori, per la sua composizione, per lo stato nel quale si trova e per l'ubicazione, fa parte di un ramo ristretto del mercato che non dispone facilmente di comparabili.

Per le ragioni sopra esposte il metodo di stima adottato 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 € 10,00/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 di demolizione è stato determinato a seguito di una ricerca presso operatori del settore, e viene indicato in € 15,00/mc.

Mq aree 504 \* €/mq 10,00 = € 5.040,00 (valore terreno edificabile)

Mc 490 circa \* €/mc 15,00 = € 7.350,00 (costo demolizione)

Per quanto sopra, divenendo un valore negativo la differenza tra il valore del terreno da edificare ed il costo di demolizione, per il caso di specie non si attribuisce alcun valore al terreno edificato.

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

### 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 Villadose – provincia di Rovigo:

- costo di costruzione a nuovo per edifici residenziali, tipologia unifamiliare, due piani fuori terra, qualità finiture economica, rendimento energetico basso - € 1005,45/mq – € 1016,46/mq (si assume per i calcoli €/mq 1.000,00)

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.

#### 8.1.4 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

*- Porzione abitazione part. 222 (comprese le cantine)*

Dalla documentazione esaminata si deduce che la porzione di edificio è stata costruita negli anni '50 e successivamente non è stato oggetto di interventi manutentivi.

Pertanto, come vetustà viene considerata la differenza tra la data odierna ed il 1950:

2023 – 1950 = 73 anni

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

Quindi :

€ 1000,00/mq \* [1-(73/80)] = €/mq 87,50

*- Porzione abitazione part. 2 sub. 5*

Dalla documentazione esaminata si deduce che parte della porzione di edificio è stata costruita negli anni '50 e ristrutturata nel 1985 e parte è stata costruita nel 1985.

Pertanto, come vetustà viene considerata la differenza tra la data odierna ed il 1985:

2023 – 1985 = 38 anni

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

Quindi :

€ 1000,00/mq \* [1-(38/80)] = €/mq 525,00

*- Garage part. 2 sub. 3*

Dalla documentazione esaminata si deduce che il garage è stato costruito nel 1993; pertanto come vetustà viene considerata la differenza tra la data odierna ed il 1993:

2023 – 1993 = 30 anni

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

Quindi :

€ 1000,00/mq \* [1-(33/80)] = €/mq 587,50

## 8.2 Valutazione corpi ed aree:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Valore unitario di ricostruzione al mq. deprezzato</i>	<i>Valore complessivo</i>
Porzione abitazione part. 222	77,00	87,50	€ 6.737,50
Cantine part. 222	24,93 * 0,25 (coeff riduzione)	87,50	€ 545,34
Porzione abitazione part. 2 sub. 5	78,95	525,00	€ 41.448,75
Garage part. 2 sub. 3	21,50 * 0,50 (coeff. riduzione)	587,50	€ 6.315,63
<b>Totale corpi</b>			<b>€ 55.047,22</b>

**Alla data del 21/06/2023 il sottoscritto scriveva: "visto lo stato di uso e manutenzione attuale, in particolare per l'infiltrazione di acqua piovana dal coperto, l'impianto di riscaldamento non funzionante, il tetto del garage crollato parzialmente, il sottoscritto ritiene di applicare una decurtazione del 10% al valore di cui sopra, pertanto:**

**€ 55.047,22 – 10% = € 49.542,50 "**



Alla luce di quanto scritto in merito ai danni causati dall'incendio ed all'attività da svolgere per mettere in sicurezza l'immobile, al valore di mercato sopra indicato di applicano due decurtazioni: una al punto 8.2 in oggetto per la perdita di valore causata dall'incendio e una al successivo punto 8.4 quale decurtazione per l'attività da svolgersi da personale qualificato e da presentare alle autorità competenti per la messa in sicurezza dell'immobile.

Per quanto sopra:

€ 49.542,50 – 15% = € 42.111,13

(valore di mercato aggiornato considerando i danni causati dall'incendio)

### 8.3 Valore corpi più area

- valore abitazione con accessori	€	<b>42.111,13</b>
- valore area edificata	€	0,00
<b>Totale</b>	€	<b>42.111,13</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	<b>42.111,13</b>
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	6.316,67
- Decurtazione per regolarizzazione catastale	€	1.600,00
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	3.516,00
- Decurtazione per rimozione veranda	€	500,00
- Decurtazione per bonifica eternit	€	1.500,00
- <b>Decurtazione per attività a seguito di incendio</b>	€	<b>10.000,00</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€	<b>18.678,46</b>
--	---	------------------

**Prezzo di vendita dell'immobile che si arrotonda ad € 19.000,00**  
(€urodiciannovemila/00centesimi)

### Documentazione allegata:

- Allegato 1 ) relazione fotografica
- Allegato 2 ) visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali
- Allegato 3 ) atto di provenienza
- Allegato 4 ) visure ipotecarie
- Allegato 5 ) documentazione edilizia - urbanistica
- Allegato 6 ) locazioni
- Allegato 7 ) avvisi
- Allegato 8 ) doc. incendio**

Data 27/10/2023

L'Esperto alla stima

geom. Gian Luigi Targa