

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

n. Gen. Rep.

180/2025

data udienza di comparizione parti ex
art. 569 c.p.c. :

10.07.2026 ore 11.45

Giudice delle esecuzioni:

Dott.ssa Marcadella Rossana

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Esperto alla stima:

Geom. **Serena Zerbinati**

Studio in: Via G. Verdi 159 - 45024 Fiesso Umbertiano

Codice fiscale: ZRBSRN74L47D577J - Partita IVA:01147760290

email: zerbinatiserena@libero.it P.e.c. serena.zerbinati@geopec.it

Telefono e fax: 0425 754545



QUESITO

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 Ediservicesrl (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 Ediservicesrl (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 staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservicesrl, 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.

- 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 delle 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 informazione 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 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;
- d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la gi 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 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 ci 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
- Difficoltà urbanistico edilizie
- Difficoltà 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 ci 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 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 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 di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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 dell'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;
- 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 alcuni dei suddetti titoli;
- 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
- 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 Ediservicesrl 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 trenta 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 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.



Beni in Calto (**Rovigo**)
Via Roma n.24

Lotto: unico



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione binata (A/3) con corpi accessori adibiti a cantina e garage situati in Via Roma n.24 a Calto (RO).

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Altri intestatari

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All. n.ri 1,2,3)

Comune di Calto

Intestazione:



- fg.8, mapp.699, sub.1 Via Roma n.24, p.T-1, cat. A/3, cl.1, cons.5 vani, sup.135 mq., rendita € 232,41

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 23/09/2006 Pratica n.RO0067107 in atti dal 23/09/2006 variazione di classamento (n. 6121.1/2006)
- Variazione del 23/09/2005 Pratica n. RO0075577 in atti dal 23/09/2005 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7529.1/2005)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

- fg.8, mapp.699, sub.2 Via Roma n.24, p.T, cat. C/6, cl.3, cons.17mq., sup. cat.18 mq., rendita € 38,63

Derivante da:

- variazione toponomastica del 07/02/2017 Pratica n.RO0007819 in atti dal 07/02/2017 variazione di toponomastica (n. 2964.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione nel classamento del 23/09/2006 Pratica n.RO0067107 in atti dal 23/09/2006 variazione di classamento (n. 6121.1/2006)
- Variazione del 23/09/2005 Pratica n. RO0075577 in atti dal 23/09/2005 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7529.1/2005)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Con utilità comuni censite al foglio 8 mappale 699 sub.3 BCNC (corte)

Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Calto

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

- fg.8, mapp.699, qualità E.U., sup. cat. are 01.55

Derivante da:

- Revisione di elementi censuari del 10/10/2005 Pratica n.RO0080345 in atti dal 10/10/2005 istanza 78031 del 03OTT05 - correzione superficie (n. 2323.1/2005)
- Tipo mappale del 03/12/1993 in atti dal 16/03/1995 TM.64742/93 (n. 792.1/1995)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976

Confini per l'intero lotto:

- N – Via Roma
- E – mappale n.700
- S – mappale n.272
- O - mappale n.272

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.



Conformità catastale:

Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), non corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale.

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

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Abitazione su due piani del tipo binato (A/3) con corpi accessori adibiti a cantina e garage situati in Provincia di Rovigo, Comune di Calto, Via Roma n.24.

Caratteristiche zona:	Centrale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Calto che dista poche centinaia di metri
Principali collegamenti pubblici:	SR 6 Via Eridania Km.1,00 Autobus di linea Km.0,50.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'abitazione risultava occupata dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.4)**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con aggiornamento del 31/03/2026, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo -Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:****- Ipoteca volontaria**

A favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da concessione a garanzia di mutuo
Importo ipoteca €.100.000,00 Importo capitale: €.50.000,00
a rogito di [REDACTED]
[REDACTED]

La presente formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

Per la presente formalità è stata presentata rinnovazione dell'iscrizione in data 07/11/2025 ai nn. R.G.9711 – R.P.1552.

4.2.2 Pignoramenti:**- Pignoramento**

a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da verbale di pignoramento immobili
a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 28/06/2013 ai nn.1248 trascritto a Rovigo in data 16/07/2013 ai nn. R.G.5214 – R.P.3380;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.



- Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 11/11/2025 ai nn.3010 trascritto a Rovigo in data 04/12/2025 ai nn. R.G.10688 – R.P.7858;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato.

4.3 Misure Penali

Dato non conosciuto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna

Millesimi di proprietà:

Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica

non presente

Indice di prestazione energetica:

Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Non specificato

Avvertenze ulteriori:

Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (all. n.5)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 27/10/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Con il presente atto l'esecutato acquista la proprietà dei beni oggi pignorati dal [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 29/05/1953 (ante ventennio) al 27/10/2005.

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE: (all. n.6)

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calto sono stati reperiti i titoli abilitativi di seguito riportati:

Numero pratica: Pratica Edilizia n.10/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di

Presentazione in data

Rilascio in data 03/09/1987 al n. U.T.10/87

La presente pratica non è stata reperita presso il Comune di Calto ma viene citata nell'atto di provenienza.



Numero pratica: D.I.A. n.2013/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori di modifiche interne e di prospetto casa di civile abitazione

Presentazione in data 17/05/2007 al n. di prot.2013

Rilascio in data per silenzio assenso

E' stata inoltre depositata comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria per rifacimento intonaco esterno parete ovest in data 02/05/2007 prot.1738 ed in data 20/06/2006 prot.2927 comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria per rifinitura intonaco pareti esterne.

7.1 Conformità edilizia:

In seguito a sopralluogo ed in base alla documentazione reperita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Calto sono emerse osservazioni e/o pregiudizievoli in merito alla regolarità edilizia delle unità immobiliari pignorate.

Rispetto alla situazione autorizzata con i provvedimenti sopra elencati si segnala che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la porta che dal disbrigo per accedere al corridoio nel retro dell'abitazione è stata chiusa;
- la finestra del disbrigo prospiciente la via pubblica è stata allargata rispetto a quanto riportato negli elaborati di progetto.

Non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi in merito agli accessori abitativi e dato che non si è potuto accedere agli stessi per problemi statici e per la quantità di materiale presente all'interno non si è in grado di dichiararne la conformità edilizia.

Per le discordanze evidenziate si prevede, da parte dell'eventuale aggiudicatario, presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/01 ed aggiornamento della planimetria catastale al fine regolarizzare quanto realmente eseguito.

I costi per la regolarizzazione di quanto sopra esposto sono stimati in

- €. 3.500,00 circa comprensivi di diritti di presentazione e spese tecniche e oneri accessori e sanzione amministrativa per accertamento di conformità.

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Si precisa che gli importi calcolati, potrebbero essere soggetti ad eventuali rettifiche e/o conguagli (sia in più sia in meno) in sede di definizione della pratica da parte dell'ufficio Tecnico competente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Regolatore Generale

Zona omogenea: Zona A

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Este, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell'immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:Abitazione (A/3) con accessori **(All. n.7)****Fabbricato**

Trattasi di una casa binata di un vecchio fabbricato a due piani su fronte strada con accessori abitativi staccati comprendenti un garage, una legnaia, due ripostigli con cantina al primo piano e sottostante terreno cortilivo di proprietà parzialmente recintato. L'ubicazione è in pieno Centro abitato del Comune di Calto.



Le caratteristiche costruttive dell'abitazione sono quelle della normale edilizia rurale residenziale dei vecchi fabbricati con murature e divisori in laterizio intonacati e tinteggiati, solai e coperto in legno con manto di copertura in cotto e lattoneria in lamiera.

Gli accessori abitativi e garage, accessibili attraverso servitù di passaggio di altra proprietà e privi di qualsiasi impianto, sono parte in laterizio intonacato e parte in strutture precarie in ferro, legno e materiale vario. Le coperture con strutture portanti in legno e ferro con manti di copertura in cotto e parte in eternit.

Il fabbricato residenziale è composto da un piano terra che comprende un atrio, una cucina, un bagno, un disbrigo, una c.t. e la scala per accedere al primo piano che è composto da un disbrigo e due stanze letto.

I locali accessori, staccati dal fabbricato principale, sono costituiti da un blocco che comprende un garage, un ripostiglio con al primo piano una cantina ed una legnaia ed un ripostiglio staccato, il tutto privo di impianti e in scarse condizioni manutentive.

Il fabbricato residenziale all'esterno si presenta con le classiche caratteristiche dei fabbricati rurali con tetto a due falde, pareti intonacate, finestre in legno con oscuri a battente (una finestra con telo avvolgibile in PVC) e priva di qualsiasi finitura di pregio. All'interno si presenta in precarie condizioni manutentive con evidenti tracce di umidità su pareti e soffitti. Necessita quindi di un radicale intervento di straordinaria manutenzione al fine di portare il fabbricato a condizioni di agibilità.

Le finiture sono costituite da pavimenti in monocottura con rivestimenti in ceramica nel bagno, i serramenti di finestre sono in legno con vetri semidoppi e porte interne in legno, la porta di accesso è in legno, la scala interna per accedere al primo piano è costituita da gradini prefabbricati in graniglia di cemento. Il riscaldamento avviene con stufe a pellet o legna. L'impianto elettrico è funzionante e dotato di salvavita ma in precarie condizioni. Le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati presentano umidità sia risalente dai muri al piano terra che per infiltrazioni dal coperto al piano primo.

I locali accessori si presentano in precario stato manutentivo ma in alcuni elementi anche statico.-

CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Abitazione	sup esterna lorda	128,84	1,00	128,84
Cantina	sup esterna lorda	39,00	0,30	11,70
Garage	sup esterna lorda	18,00	0,30	5,40
		185,84		145,94
Area		155,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dato il caso in esame il procedimento seguito per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, è quello di stima a costo di ricostruzione vetustato.

Detto procedimento determina il valore di mercato di un immobile edificato sommando il valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego di detto procedimento, trova riscontro nella stima di edifici, di equipaggiamenti e di attrezzature destinati a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno e dal coordinamento dell'attività dell'impresa.

Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.

La valutazione dell'area è attuata con il metodo del confronto diretto sintetico-comparativo, legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei prezzi di mercato, la determinazione del costo di ricostruzione a nuovo tramite la conoscenza dei prezzi di mercato negli appalti, la stima del deprezzamento maturato (riguardante il deperimento fisico-funzionale della costruzione), invece, è stata determinata come somma delle quote annue costanti di ammortamento maturate fino alla data della stima.

Fabbricati

Per quanto riguarda i prezzi di mercato negli appalti, per immobili in corso di costruzione aventi medesime caratteristiche, finiture ed impiantistica di quello in oggetto, è stato definito il parametro unitario a metro quadrato pari ad €.900,00 a metro quadrato.



Ai fini della determinazione del valore di ricostruzione vetustato dell'immobile nello stato in cui si trova, il suddetto valore a metro cubo è stato debitamente rapportato proporzionalmente all'entità delle opere che risultano essere state eseguite fino ad ora.

Con tali parametri unitari, è stato determinato il valore di ricostruzione dello stato di fatto sopra riportato.

Sulla scorta del valore così determinato, sono stati determinati poi i costi accessori come riportati nella tabella **(TAB.3)**, riportando:

- per gli oneri urbanizzazione quelli effettivamente sostenuti;
- per le spese tecniche ed oneri finanziari le percentuali sotto indicate applicate alla reale entità dei lavori fino ad ora svolti
- per le spese di allacciamenti ed utile di impresa alcun importo, poiché gli immobili non risultano essere finiti.

Il valore complessivo del costo di costruzione dello stato di fatto, indicato in tabella **(TAB.2)**, è stato poi suddiviso, in tabella **(TAB.4)**, per le tipologie di interventi che formano il costo di costruzione complessivo, calcolando su detti importi il ribasso dovuto per deprezzamento fisico ed obsolescenza funzionale (non eliminabili)

Nella tabella finale è stato calcolato il valore di stima derivante dalla sommatoria dei parametri determinati nelle tabelle precedenti, considerando anche il deprezzamento per obsolescenza fisica eliminabile ed obsolescenza funzionale eliminabile.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore.

8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.8

ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazioni con accessori A/3	145,94	185.84	€ 25.205,00	€ 25.205,00
				€ 25.205,00	€ 25.205,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 3.780,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di demolizione, rimozione e smaltimento eternit:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.924,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per eccesso:	€ 18.000,00

Allegati

1. estratto di mappa
2. tabulati di visura C.T. e C.F.
3. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
4. Visure Ufficio Pubblicità Immobiliare di Rovigo
5. Atto di provenienza
6. pratiche edilizie
7. documentazione fotografica
8. procedimento di stima

Fiesse Umbertino 10.06.2026

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
(firma apposta digitalmente)

