
Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Giudiziale

contro:

N. 22/2025

Giudice: **Dr.ssa Sofia Gancitano**

Curatore:
Avv. Elena Biasin

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Fax: 0425 09/1701
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Beni in **Gaiba (RO)**

Via Provinciale

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad una struttura ricettiva ricavata nella porzione est di un antico fabbricato denominato "Villa Manfredini Stampanoni" sito nel Comune di Gaiba, Via Provinciale.

Quota e tipologia del diritto



Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI GAIBA

- **Foglio 6 Particella 305 Sub 5**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Rendita € 537,12, indirizzo Via Provinciale 13/b piano: T-1-2;

- **Foglio 6 Particella 305 Sub 6 graff. Particella 306 Sub 5**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup. cat. 94 mq, Rendita € 506,13, indirizzo Via Provinciale 13/b piano: T;

- **Foglio 6 Particella 306 Sub 2**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Sup. cat. 305 mq, Rendita € 537,12, indirizzo Via Provinciale 30 piano: T-1-2;

- **Foglio 6 Particella 306 Sub 3**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Sup. cat. 33 mq, Rendita € 216,91, indirizzo Via Provinciale 30 piano: T;

- **Foglio 6 Particella 632**, Categoria F/2, Via Provinciale snc piano: T;

- **Foglio 6 Particella 306 Sub 4**, bene comune non censibile al mapp. 305 sub 6, mapp. 306 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, indirizzo Via Provinciale piano: T;

- **Foglio 6 Particella 305 Sub 7**, bene comune non censibile al mapp. 305 sub 5, sub 6, mapp. 306 sub 5, indirizzo Via Provinciale 30 piano: T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI GAIBA

- **Foglio 6 Particella 305**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.01.30 mq
Sedime del complesso immobiliare oggetto di stima

- **Foglio 6 Particella 306**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.01.85 mq
Sedime del complesso immobiliare oggetto di stima

- **Foglio 6 Particella 632**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.60 mq
Sedime del complesso immobiliare oggetto di stima

- **Foglio 6 Particella 307**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.08.90 mq
Area cortiliva comune con le proprietà finitime

- **Foglio 6 Particella 308**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.11.40 mq
Area cortiliva comune con le proprietà finitime

Coerenze e confini

L'intero lotto confina a:

- Nord: mapp 307 (ente comune), mapp 310
- Est: mapp 310
- Sud: mapp 310, 308 (ente comune)
- Ovest: mapp 304

Salvo altri più esatti ed attuali

Così come meglio riportato negli ultimi atti di provenienza del compendio immobiliare, nella vendita è ricompresa la cessione delle quote proporzionali di comproprietà delle aree cortilive di pertinenza antistanti e retrostanti il fabbricato, di cui ai mapp. 307 e 308 e della sacrestia identificata con il mapp. 301, che sono comuni con tutti i proprietari delle unità immobiliari che compongono la Villa Stampanoni e le relative adiacenze.

Va tuttavia evidenziato che, in esito a ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Imm.ri di Rovigo, il bene di cui al mapp. 301 attualmente non risulterebbe in comproprietà, in quanto intestato ad altre ditte.

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti incongruenze:

- lievi variazioni interne consistenti in prevalenza nell'apertura di porte di collegamento tra le varie unità e nella formazione di una tramezza al piano terra del locale cucina di cui al mapp. 305 sub 5
- diversa destinazione d'uso, relativamente alle unità catastalmente classate "A/10", le quali risultano essere vani funzionali alla villa (letto, ripostiglio, ecc...)

Si precisa altresì che, benchè il compendio di cui ai mapp. 305 e 306 catastalmente figuri essere composto da più unità immobiliari con diverse categorie, esso di fatto individua un unico immobile.

Le difformità elencate possono essere regolarizzate attraverso la predisposizione di una variazione DOCFA al NCEU finalizzata ad aggiornare la planimetria catastale vigente.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale e rilievo topografico (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 5.000,00

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita si affaccia sulla Via Provinciale (SR 6 Eridania), in prossimità del centro del Comune di Gaiba (RO).

Caratteristiche zona: semiperiferica di Gaiba (RO)

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

Importanti centri limitrofi: il bene dista circa 20 km dal capoluogo di Ferrara, circa 30 km dal capoluogo di Rovigo e circa 50 km dal capoluogo di Mantova.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 1.000 abitanti, fra i quali ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è libero e 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:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Servitù: si richiama in questa sede quanto riportato negli atti di acquisto del Notaio Umberto Barbieri del 29/04/2010 Rep. 44.794 e Rep. 44.795:

“detta vendita si intende fatta ed accettata con tutti, dei beni venduti, gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo, ed in particolare con tutti i patti inerenti a servitù di passaggio, di luci e vedute convenuti nell’atto di divisione a rogito del Notaio Alfonso Mastelli in data 18/10/1931 Rep. 7372 e nell’atto di divisione a rogito del Notaio Viscardini di Rovigo in data 14/12/1978 Rep. 12096”.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

UNICREDIT BANCA SPA

contro [REDACTED]

derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

a rogito del Notaio Umberto Barbieri di Castelmassa (RO) in data 29/04/2010 Rep. 44797

iscritta a Rovigo in data 28/05/2010 ai nn. R.G. 5055, R.P. 1007

Importo totale: € 2.224.000,00; Importo Capitale: € 1.112.000,00

L'ipoteca grava sulla piena proprietà in quota 1/1 relativa ai beni oggetto di stima

catastralmente identificati al censuario di Gaiba all'epoca così identificati

NCEU: Fg. 6 P.IIa 305 sub 3, P.IIa 612, P.IIa 306 sub 1, P.IIa 310

NCT: Fg. 6 P.IIa 305, 94, 299, 612, 306, 310, 300, 89, 90, 498, 307, 308

- *Ipoteca volontaria a favore di*

UNICREDIT BANCA SPA

contro [REDACTED]

derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

a rogito del Notaio Umberto Barbieri di Castelmassa (RO) in data 22/10/2012 Rep. 45798

iscritta a Rovigo in data 08/11/2012 ai nn. R.G. 8081, R.P. 1199

Importo totale: € 800.000,00; Importo Capitale: € 400.000,00

L'ipoteca grava sulla piena proprietà in quota 1/1 relativa ai beni oggetto di stima
catastralmente identificati al censuario di Gaiba all'epoca così identificati

NCEU: Fg. 6 P.IIa 310, P.IIa 612, P.IIa 305 sub 5, P.IIa 305 sub 6 – P.IIa 306 sub 5, P.IIa

306 sub 2, P.IIa 306 sub 3, P.IIa 305 sub 7, P.IIa 306 sub 4,

NCT: Fg. 6 P.IIa 89, 90, 94, 299, 300, 498, 306, 310, 612, 305, 307, 308

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO – BANCA
ANNIA SOC. COOP.**

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo

emesso da Tribunale ordinario di Padova in data 26/09/2024 Rep. 1950

iscritta a Rovigo in data 07/10/2024 ai nn. R.G. 8270, R.P. 1083.

Importo totale: € 60.000,00; Importo Capitale: € 47.982,69

L'ipoteca grava, oltre ad altro, sulla piena proprietà in quota 1/1 relativa ai beni oggetto di
stima catastralmente identificati al censuario di Gaiba all'epoca così identificati

NCEU: Fg. 6 P.IIa 305 sub 5, P.IIa 305 sub 6 – P.IIa 306 sub 5, P.IIa 306 sub 2, P.IIa 306

sub 3, P.IIa 632, P.IIa 310 sub 1 – P.IIa 612 sub 1

NCT: Fg. 6 P.IIa 299, 89, 90, 300, 498

- Ipoteca giudiziale a favore di

contro

derivante da decreto ingiuntivo

emesso da Tribunale ordinario di Verona in data 01/05/2024 Rep. 925

iscritta a Rovigo in data 10/04/2025 ai nn. R.G. 3092, R.P. 463.

Importo totale: € 20.000,00; Importo Capitale: € 14.445,00

L'ipoteca grava, oltre ad altro, sulla piena proprietà in quota 1/1 relativa ai beni oggetto di stima catastalmente identificati al censuario di Gaiba all'epoca così identificati

NCEU: Fg. 6 P.IIa 305 sub 5, P.IIa 305 sub 6 – P.IIa 306 sub 5, P.IIa 306 sub 2, P.IIa 306 sub 3, P.IIa 632, P.IIa 310 sub 1 – P.IIa 612 sub 1

NCT: Fg. 6 P.IIa 299, 89, 90, 300, 498

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale

a favore della **massa dei creditori della liquidazione giudiziale di**

Contro

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 36 in data 16/06/2025, trascritto a Rovigo in data 04/07/2025 ai nn. R.G. 5822, R.P. 4287.

Comprendente, oltre ad altro, la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di stima identificati al Censuario di Gaiba

NCEU: Fg. 6 P.IIa 305 sub 5, Fg. 6 P.IIa 305 sub 6 – P.IIa 306 sub 5, Fg. 6 P.IIa 306 sub 2, Fg. 6 P.IIa 306 sub 3, Fg. 6 P.IIa 632, Fg. 6 P.IIa 612 sub 1 – P.IIa 310 sub 1

NCT: Fg. 6 P.IIa 89, 90, 299, 300, 498

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto non si rileva la presenza di Attestati di Prestazione Energetica afferenti ai beni staggiati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene non rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Ulteriori avvertenze:

- I fabbricati sono sprovvisti della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

- I confini attualmente non materializzati in loco dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.

- Non si esclude l'eventuale presenza di ulteriori servitù oltre a quelle riportate in precedenza, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

- Il complesso immobiliare che ricomprende i beni oggetto di stima non è gestito da amministratore condominiale e pertanto non si è a conoscenza della ripartizione dei millesimi, delle spese medie annue, di eventuali spese scadute e di spese straordinarie sostenute e/o da sostenere.

A tal riguardo, si segnala che sulle aree cortilive comuni insistono alberi a medio ed alto fusto, i quali certamente necessitano di periodici interventi di manutenzione i cui costi dovrebbero essere ripartiti tra i vari proprietari delle unità immobiliari.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che **in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sono attualmente intestati alla [REDACTED] in virtù dei seguenti atti di provenienza:

- quanto alla porzione originariamente identificata al NCEU Fg. 6 P.IIa 305 sub 3 ed al NCT Fg. 6 P.IIa 305, 94, 299

Atto di compravendita del Notaio Umberto Barbieri Rep. 44.794 del 29/04/2010, trascritto a Rovigo il 28/05/2010 RG 5050 RP 3161 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] era a sua volta proprietaria in forza di atto di divisione del Notaio Enrico Fumo di Treviso del 28/09/1999 Rep. 82302, trascritto a Rovigo il 04/10/1999 RG 8201 RP 5355, in dipendenza dei diritti di comproprietà a lei derivanti dalla successione legittima in morte di [REDACTED], apertasi il [REDACTED], giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 31/03/1995 ed annotata al n. 62 vol 406, trascritta a Rovigo in data 14/09/1996 ai nn. 6461/4579 e successiva integrazione del 26/09/1999 n. 45 vol 441, trascritta a Rovigo in data 09/10/2001 RG 8635 RP 6006

Accettazione di eredità trascritta a Rovigo in data 28/05/2010 RG 5051 RP 3162

- quanto alla porzione originariamente identificata al NCEU Fg. 6 P.IIa 306 sub 1, P.IIa 310 ed al NCT Fg. 6 P.IIa 306, 310, 300, 89, 90, 498

Atto di compravendita del Notaio Umberto Barbieri Rep. 44.795 del 29/04/2010, trascritto a Rovigo il 28/05/2010 RG 5052 RP 3163 da potere di [REDACTED]

I [REDACTED] erano a loro volta proprietari in dipendenza della denuncia di successione legittima in morte di [REDACTED], apertasi in data [REDACTED], giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Badia Polesine in data 18/03/1998 ed annotata al n. 81 vol. 186, trascritta a Rovigo in data 27/01/1999 ai nn. 733/542.

Accettazione di eredità trascritta a Rovigo in data 28/05/2010 RG 5053 RP 3164

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Gaiba ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Pratiche Edilizie:

1) Licenza Edilizia n. 3/1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ampliamento abitazione.

Autorizzazione: 10/03/1971

Abitabilità: 10/06/1972

2) Permesso di costruire n. 18/2010

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Intestato a: [REDACTED]

Lavori di: Restauro conservativo con cambio di destinazione d'uso di edificio sito nel Comune di Gaiba (RO) Via Provinciale 28

Domanda: 29/06/2010 prot. 3188

Autorizzazione: 31/08/2010 n. 18

3) Permesso di costruire n. 24/2011

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Intestato a: [REDACTED]

Lavori di: Variante in corso d'opera con mutamento di destinazione d'uso

Domanda: 19/09/2011 prot. 3977

Autorizzazione: 11/11/2011 n. 24

Agibilità parziale: 27/01/2012 riferita esclusivamente alle unità 305/6 e 306/3

4) SCIA 14/2015

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività

Intestato a: [REDACTED]

Lavori di: Variante in corso d'opera

Presentazione: 31/07/2015 prot. 3113

7.2 Conformità Edilizia:

Premettendo che la succitata pratica di restauro di cui al PC 18/2010 e successive varianti afferisce esclusivamente alla porzione est della villa (mapp. 306/2, 305/6, 306/3, 310/1 – escluso mapp. 305/5), per quanto è stato possibile verificare, si ritiene che lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per le seguenti difformità:

- lievi variazioni interne, consistenti in prevalenza nell'apertura di porte di collegamento tra le varie stanze e nella formazione di tramezze interne
- diversa destinazione d'uso dei vani attualmente identificati come "ufficio", i quali, di fatto, risultano essere locali funzionali alla villa (camere da letto, ripostigli, disimpegni, ecc...).

Si precisa altresì che allo stato attuale l'UT Comunale ha provveduto a rilasciare agibilità parziale limitatamente alle unità di cui ai mapp. 305 sub 6 e 306 sub 3.

Fatte salve diverse valutazioni e decisioni tecniche da parte dei pubblici uffici preposti, tenuto altresì conto delle particolari condizioni di vincolo dell'area meglio indicate nel certificato di destinazione urbanistica, in via del tutto indicativa, si ritiene che le difformità sopra elencate, essendo prettamente dedicate a variazioni interne, possano essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia ex art. 37 del DPR 380/01.

Importo complessivo presunto, relativo ad oneri, spese e costi correlati alla sanatoria: € 5.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:

Piano di Assetto del Territorio vigente;

Piano degli Interventi – var. n.1, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 del 28/02/2018;

Piano degli Interventi – var. n.2, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 11/03/2024;

In base al certificato di destinazione urbanistica fornito dall'UT Comunale si riscontra che il compendio oggetto di stima ha le seguenti destinazioni di zona:

Foglio	Particella	Zona Normativa	Vincoli
6	A	Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O., con schedatura n. 17	Vincolo monumentale (art. 10 D. Lgs. 42/2004); siepi e filari di particolare valenza ambientale e naturalistica (previsione puntuale) – art. 28 delle N.T. del P.T.C.P ; Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P);
6	305	Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O., con schedatura n. 17.	Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P);
6	306	Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O., con schedatura n. 17.	Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P);
6	307	Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O.	Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P);
6	308	Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O.	Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P); siepi e filari di particolare valenza ambientale e naturalistica (previsione puntuale) – art. 28 delle N.T. del P.T.C.P
6	310	Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O.	Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P); siepi e filari di particolare valenza ambientale e
			naturalistica (previsione puntuale) – art. 28 delle N.T. del P.T.C.P
6	612	Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O., con schedatura n. 17.	Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P);
6	632	Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O., con schedatura n. 17.	Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P);
6	89	E - Zona Agricola - art. 39 N.T.O.	Fascia di rispetto cimiteriale – art. 51 N.T.O.;
6	90	E - Zona Agricola - art. 39 N.T.O.	Fascia di rispetto cimiteriale – art. 51 N.T.O.;
6	498	E - Zona Agricola - art. 39 N.T.O.	-
6	299	Parte per circa mq 770: Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O.	Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P);
6		Parte per circa mq 1470: Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport - art. 48 N.T.O.	-
6		Area rimanente: E - Zona Agricola - art. 39 N.T.O.	Fascia di rispetto cimiteriale – art. 51 N.T.O.;
6	300	Parte per circa mq 590: Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B - art. 26 N.T.O.	Aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica (art. 27 delle N.T del P.T.C.P);
6		Parte per circa mq 1890: Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport - art. 48 N.T.O.	-
6		Area rimanente: E - Zona Agricola - art. 39 N.T.O.	Fascia di rispetto cimiteriale – art. 51 N.T.O.;

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad una struttura ricettiva ricavata nella porzione est di un antico fabbricato denominato “Villa Manfredini Stampanoni” sito nel Comune di Gaiba, Via Provinciale**

Trattasi dell'intera piena proprietà della porzione est di un fabbricato di remota epoca costruttiva, presumibilmente risalente al XVI secolo, denominato “Villa Manfredini Stampanoni”, il quale racchiude al suo interno ulteriori unità appartenenti ad altre ditte, non oggetto di stima e non ricomprese nella procedura di liquidazione giudiziaria in oggetto.

Benchè catastalmente suddiviso in quattro distinte unità immobiliari, il compendio coincide con un unico immobile a destinazione ricettiva, impiegato dalla ██████ fallita per cerimonie ed eventi, distribuito su due piani fuori terra oltre al sottotetto (ex granaio) tra loro collegati per mezzo di due vani scala interni e risulta così composto:

Piano terra (h 2,90 m – 3,00 m circa): androne ingresso, due locali cucina, tre sale, due disimpegno, wc e anti-wc.

Piano primo/nobile (di altezza variabile ricompresa tra i 3,14 m ed i 4,70 m circa): androne-ingresso direttamente collegato alla corte esterna per mezzo di una scala a due rampe, cinque vani letto, quattro locali accessori, tre bagni.

Sottotetto (hmin 2,60 m, hmax 4,90 m): soffitta (ex granaio) parzialmente suddivisa per mezzo di partizioni murarie.

Esternamente le facciate, sebbene necessitino di manutenzione, risultano intonacate e dipinte, mentre la copertura a due falde, sorretta da travi in legno, si compone di tavelline in cotto e manto in coppi di laterizio in buone condizioni.

Internamente le pareti sono in parte intonacate a civile e tinteggiate, in parte finite con “muratura faccia a vista”, mentre i solai, caratterizzati da struttura portante in legno, al piano nobile presentano l'intradosso rivestito con uno strato di arellato intonacato, finito con affreschi, parzialmente oggetto di recenti fenomeni di sfondellamento, tali da necessitare di interventi di consolidamento/messa in sicurezza.

I pavimenti al piano terra sono parte in ceramica, parte in graniglia, parte in laminato “effetto parquet”, mentre al piano nobile si rileva la presenza di legno e cotto.

I bagni sono dotati di sanitari e l'ACS è fornita per mezzo di boiler elettrici.

Buona parte dell'edificio non è servito da impianto di riscaldamento/raffrescamento, fatta eccezione per alcuni locali collocati al piano terra, laddove si riscontra la presenza di unità elettrica a pompa di calore con split a soffitto nel locale cucina e di ventilconvettori a gas ed elettrici nella porzione posta più ad ovest.

Il sottotetto, un tempo impiegato come granaio, si caratterizza di un minore grado di finitura e nel tempo non è stato oggetto di interventi di ammodernamento.

In posizione antistante e retrostante si rileva la presenza di due ampie aree di corte comune con le proprietà finitime, caratterizzate, oltre che da arbusti, anche dalla presenza di alberi a medio ed alto fusto, per una superficie complessiva di circa 2.030 mq, le quali vengono classificate dai vigenti strumenti urbanistici come “aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica” (art. 27 delle NT) e “siepi e filari di particolare valenza ambientale e naturalistica” (art. 28 delle NT).

È ricompreso nel compendio anche un fabbricato collabente in pessime condizioni, di modeste dimensioni, collocato a nord-est del corpo di fabbrica principale, catastalmente identificato al mapp. 632, direttamente affacciato sull'area di corte comune di cui al

mapp. 308, realizzato con analoghi criteri costruttivi e presumibilmente risalente alla medesima epoca edificatoria.

Complessivamente lo stato di conservazione è modesto e così come riportato in precedenza, si rileva la necessità di intervenire con radicali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e di ristrutturazione, finalizzati anche al consolidamento/messa in sicurezza dell'intradosso dei solai del piano nobile.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 666,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Piano terra	302,70	1	302,70
Piano primo	302,70	1	302,70
Sottotetto	302,70	0,25	60,50
SOMMANO			665,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le particolari caratteristiche intrinseche del fabbricato oggetto di stima, unitamente alla zona urbanistica sulla quale esso ricade, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo basato sul "valore di trasformazione", ovvero sulla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo occorrente per la sua trasformazione.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenza e l'esperienza personale.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie (mq)	Valore Complessivo (€)
Struttura ricettiva	666,00	538.651,62

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp.	€ 80.797,74
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 447.853,88
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 448.000,00

Allegati:

- documentazione ipo-catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di valutazione

20 Agosto 2025

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

