
Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: B.N.L. S.P.A.

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 28/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/06/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario: I.V.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico: Abitazione e terreno a Castelnuovo Bariano (RO), via Spinea 665

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale: MTTRRT73B61F382Q
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Telefono: 049 5212030
Cellulare: 347 9045065
Email: studio.miotto@gmail.com
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO :

Abitazione e terreno a
sito a Castelnuovo Bariano (RO) , via Spinea n. 665

1. **Dati Catastali**

Intestatari:

- [REDACTED]
proprietà per ½ in [REDACTED]
- [REDACTED]
proprietà per ½ in [REDACTED]

Catasto Fabbricati:

Comune di Castelnuovo Bariano (RO), foglio 19, part. 75 sub. 5, cat.A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani, superf. mq 404, via Spinea 665, p.t-1-2, rendita € 475,14.

Catasto Terreni:

Comune di Castelnuovo Bariano (RO), foglio 19, part. 75, qualità ente urbano, sup. 1054 mq;

Comune di Castelnuovo Bariano (RO), foglio 19, part. 387, qualità seminativo arboreo, classe 3, sup. mq 2.816;

2. **Stato di possesso:**

L' immobile è occupato da [REDACTED]

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** sì, al piano terra.

4. **Creditori Iscritti:** BNL s.p.a. di Roma, VELA OBG srl di Conegliano (TV).

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** no

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'

8. **Prezzo:** da libero: € 233.595,00

Prezzo da occupato: € -



Il G.E. dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;



Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l' altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**, i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell' acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell' acquirente:

Ø Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;

Ø Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Ø Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Ø Altri pesi o limitazioni d' uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Ø Iscrizioni

Ø Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ø Difformità urbanistico - edilizie

Ø Difformità Catastali

Altre informazioni per l' acquirente, concernenti:

Ø L' importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);

Ø Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Ø Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Ø Eventuali Cause in corso

Ø 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



indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l' esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l' esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell' edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d' ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l' attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l' edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.

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 commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d' uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l' abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente;

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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 a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso,



quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l' onere di effettuarli.

5. **INVII** altresì copia cartacea dell' elaborato peritale, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell' udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l' avvenuto adempimento.

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

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

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

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

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

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

L' esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all' espletamento dell' incarico affidatogli.



LOTTO UNICO
Beni in CASTELNOVO BARIANO (RO)
Abitazione con terreno
via Spinea n. 665

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Intestatari:

½ proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ½ in [REDACTED]

½ proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ½ in [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune di Castelnuovo Bariano (RO), foglio 19, part. 75 sub. 5, cat.A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani, superf. mq 404, via Spinea 665, p.t-1-2, rendita € 475,14.

Derivante da: variazione del 18/03/2013, pratica n. RO0021158 in atti dal 18/03/2013, fusione-demolizione parziale- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3776.1/2013)

Confini: il fabbricato con terreno pertinenziale di cui al mappale 75 confina a Nord ed Ovest con il mapp. 387, anch' esso facente parte del Lotto di vendita e costituente il giardino del fabbricato, a Sud con via Spinea ed a Est con il mappale 81.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Castelnuovo Bariano (RO), foglio 19, part. 75, qualità ente urbano, sup. 1054 mq;

Derivante : impianto meccanografico del 24/03/1977.

Confini: il mappale 75 confina a Nord ed Ovest con il mapp. 387, anch' esso facente parte del Lotto di vendita e costituente il giardino del fabbricato, a Sud con via Spinea ed a Est con il mappale 81.

- Comune di Castelnuovo Bariano (RO), foglio 19, part. 387, qualità seminativo arboreo, classe 3, sup. mq 2.816;

Derivante : frazionamento del 21/06/1996 in atti dal 21/06/1996 (n. 2406.1/1996)

Confini: il mappale 387 confina a Nord con il mappale 386, a Sud con il 75 e via Spinea, a Est con il mappale 80 ed a Ovest con il 73 e 74

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita



I beni citati nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita corrispondono agli attuali.
I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Castelnovo Bariano è un piccolo paese di 2.500 abitanti posto all' estremo Ovest della provincia di Rovigo, lungo il confine tra Veneto e Lombardia a ridosso delle sponde del fiume Po. Il paese offre i principali servizi al cittadino come scuole, poste, Comune, negozi di alimentari, palestre e campi sportivi, ecc., ma il luogo dove sorge l' edificio pignorato è al di fuori del centro abitato, lungo la strada che lo collega all' argine del Po. Il contesto è agricolo e molto piacevole dal punto di vista panoramico. L' abitazione ha ottime dimensioni, è stata restaurata con molto rispetto verso l' originario edificio e con buon gusto. E' sviluppata su tre livelli fuori terra di cui un sottotetto allo stato grezzo. Nel giardino sono stati collocati due garage prefabbricati non autorizzati.

Caratteristiche zona: zona residenziale di completamento ed ambiti di edificazione diffusa del PAT non attivati dal PI

Area urbanistica: zona B – residenziale di completamento.

Servizi presenti nella zona: nessuno

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: fiume Po

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: -

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è occupato da [REDACTED]

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:

Nessuna

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Egidio Ferrara, del 08/05/2009, rep. 11712/3997, iscritto a Rovigo il 15/05/2009, R.G. 4588, R.P. 1035, quota capitale € 160.000,00, durata 20 anni, a favore di Banca Antoveneta S.p.A., contro [REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED] titolare dell' altra metà. Beni colpiti sono quelli pignorati. Annotamento in surrogazione del 10/11/2016 RG 9159 RP 1432 Notaio Mauro Coppola del 26/10/2016 rep. 80572/18869 a favore di BNL spa con sede a Roma.



- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Mauro Coppola di Occhiobello, del 26/10/2016, rep. 80573/18870, iscritto a Rovigo il 08/11/2016, R.G. 9089, R.P. 1606, a favore di BNL spa, contro [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½. L' ipoteca colpisce i beni pignorati.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BNL spa, derivante da verbale di pignoramento immobili; sottoscritto da Unep di Rovigo in data 30/01/2025 rep. 232, trascritto a Rovigo in data 03/03/2025 ai nn. R.G. 1660 R.P. 1155, contro [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½. L' ipoteca colpisce i beni pignorati.

- Pignoramento a favore di VELA OBG srl sede a Conegliano, derivante da verbale di pignoramento immobili; sottoscritto da Unep di Rovigo in data 30/01/2025, rep. 233, trascritto a Rovigo in data 03/03/2025 ai nn. R.G. 1661 R.P. 1156, contro [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½. L' ipoteca colpisce i beni pignorati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

½ proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½ in [REDACTED]

½ proprietà [REDACTED]

proprietà per ½ in [REDACTED]

Per atto di compravendita Notaio Umberto Barbieri del 23/12/1997 rep. 31187, trascritto a Rovigo il 16/01/1998 RG 318 RP 240, immobile venduto in piena proprietà da [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:

- Edificio ante 01/09/1967.
- Concessione edilizia n. 16 del 19/04/1994, pratica edile n. 1029, intestata a [REDACTED] per lavori di adeguamento igienico sanitario alla casa di civile abitazione di via Spinea.
- Denuncia Inizio Attività del 10/06/2008, prot. 3665, intestata a [REDACTED] per lavori di ripresaintonaci interni/esterni, rifacimento pavimentazione interna, sostituzione impianti tecnologici.
- Richiesta di agibilità del 29/05/2015 n. 0003379, intestata a [REDACTED] relativamente alla DIA prot. 3665 del 10/06/2008.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra stato di fatto e stato concessionato risulta non denunciata la demolizione del garage adiacente alla casa e non appare alcun permesso per il posizionamento dei due garage prefabbricati in giardino.

Consultato il Comune (non fornito di assistenza tecnica continuativa), il proprietario ed il Geometra che ha presentato l'ultima pratica edilizia, si è ricostruito che la demolizione del garage, giacente in uno stato di instabilità strutturale, non è stata denunciata perché superfetazione rispetto il corpo principale e perché non ritenuta opera essenziale rispetto gli usi e costumi del Comune. Ciò non permette, quindi, la quantificazione di una eventuale sanzione amministrativa per la rettifica di tale difformità (non rientrando nemmeno nelle casistiche del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Per i due garages prefabbricati, non essendo stati denunciati in Comune si prevede lo smontaggio, il cui costo è quantificabile sulla base del prezzario lavori pubblici Regione Veneto in € 400,00 (dimensioni di ml 3x5x2 costo unitario di €/mq 12,00).

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.I.
In forza della delibera:-	
Zona omogenea:	B residenziale di completamento (mapp. 75) Ambiti della edificazione diffusa del PAT non attivati dal PI) parte mapp 387 e parte del 75)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 N.T.O.del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO: l' edificato, di mc 1189, è maggiore dell' edificabile, pari a mc 1045.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA



condizioni: **buone**

Idro-sanitario	Bagni in condizioni mediocri
Climatizzazione	Non presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI'

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI'

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:
 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p. terra e 1°	sup lorda di pavimento	317,00	1,00	317,00
Sottotetto al grezzo	sup lorda di pavimento	158,5	0,35	<u>55,50</u>
Totale edifici				372,50
Terreno pertinenziale al mapp. 75	sup lorda	886	1	886
Scoperto mapp. 387	sup lorda	2816	1	2816
Totale terreni				3702

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: villa

Valori relativi alla Agenzia del territorio



Periodo: 2.2024

Zona: Castelnuovo Bariano

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: fabbricati civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): **875,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

- **residenziale: €/mq 830,00 ristrutturati.**

Valore terreno a prato: €/mq 3,30

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie



zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: buone	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra, 1° e sottotetto	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: ed. civili	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 17 anni	0,90
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,05</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,85



Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 830,00 x 0,85 = €/mq 705,00

Stima del fabbricato: €/mq 705,00 x mq 372,50 = € 262.600,00

Valore dei terreni: €/mq 3,30 x mq 3.702 = € 12.216,00
 Valore totale compendio: € 274..817,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	372,50	€/mq 705,00	€ 262.600,00
Terreni	3.702	€/mq 3,30	€ 12.216,00
Valore corpo			€ 274..817,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 274..817,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 274..817,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Abitazione	372,50	€ 262.600,00	€ 262.600,00
	Terreni	3702	€ 12.216,00	12.216,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) (-) €41.222,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) €0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato: -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 233.595,00



Allegati

Titolo di provenienza
Documentazione fotografica
Documenti catastali
Ispezione ipotecaria
Inquadramento urbanistico
Licenze edilizie

Data generazione 05/05/2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberta Miotto



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Roberta Miotto", written over a light blue circular watermark.

