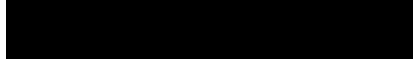

Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Giudiziale

contro:



N. 22/2025

Giudice: **Dr.ssa Sofia Gancitano**

Curatore:
Avv. Elena Biasin

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 2**

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 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad un fabbricato a destinazione commerciale, con annesso terreno ed area di corte, ricavato all'interno di quelle che un tempo erano la stalla, lo stallino ed il fienile del complesso immobiliare 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 310 Sub 1 – Particella 612 Sub 2**, Categoria D/8, Rendita € 9.490,00, indirizzo Via Provinciale 28 piano: T-1;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI GAIBA

- **Foglio 6 Particella 310**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.21.34 mq
Sedime ed area di corte del complesso immobiliare oggetto di stima
- **Foglio 6 Particella 612**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.05.15 mq
Sedime del complesso immobiliare oggetto di stima
- **Foglio 6 Particella 89**, Qualità Incolt. Prod. Classe U, Superficie 00.07.81 Reddito Dominicale € 0,00 Reddito Agrario € 0,12
- **Foglio 6 Particella 90**, Qualità Incolt. Prod. Classe U, Superficie 00.07.39 Reddito Dominicale € 0,00 Reddito Agrario € 0,11
- **Foglio 6 Particella 299**, Qualità Vigneto Classe 01, Superficie 00.24.47 Reddito Dominicale € 28,03 Reddito Agrario € 16,43
- **Foglio 6 Particella 300**, Qualità Seminativo Classe 01, Superficie 00.25.80 Reddito Dominicale € 28,23 Reddito Agrario € 15,32
- **Foglio 6 Particella 498**, Qualità Semin Arbor Classe 01, Superficie 00.00.95 Reddito Dominicale € 1,04 Reddito Agrario € 0,56

Coerenze e confini

L'intero lotto confina a:

- Nord: mapp 655
- Est: mapp 497, 589, 610, 611
- Sud: mapp 91, 298, 307, 589, Via Provinciale
- Ovest: Via Nuova, mapp. 298, 307, 306, 308

Salvo altri più esatti ed attuali

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.

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 nell'atto di acquisto del Notaio Umberto Barbieri del 29/04/2010 Rep. 44.796:

“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”.

Limitazioni d'uso: si richiama in questa sede quanto riportato nell'atto di acquisto del Notaio Umberto Barbieri del 29/04/2010 Rep. 44.796:

“La ██████ acquirente dovrà provvedere:

- 1. Alla chiusura, totale ed irreversibile, delle porte d'accesso al fienile ed ex-stralla nei frontespizi di levante e nord e con murature in mattoni; dovranno essere anche chiuse le finestre aperte verso il garage.*
- 2. Alla chiusura con muratura o vetro fisso opaco su telaio “non apribile”, delle attuali finestre della stalla, fronte di levante e di nord, mantenendo in essere le attuali inferriate*
- 3. Alla chiusura dell'arco del porticato contiguo all'area cortiliva di proprietà della venditrice; la chiusura dovrà essere eseguita con mattone o vetrocemento opaco, arretrati dal filo muro tanto da rendere evidente la memoria storica dell'arco; tutta l'area delimitata dalla volta dell'arco può essere chiusa con vetro opaco antisfondamento su telaio non apribile, tale da non permettere la vista sul contiguo cortile della venditrice;*
- 4. Alla chiusura definitiva con muratura o vetro non apribile dei fori di aerazione del fienile nella parete di levante;*
- 5. Alla ██████ acquirente è fatto divieto di installare nelle ultime quattro campate di levante della porzione di fabbricato in oggetto, e prospiciente la rimanente porzione immobiliare di proprietà della venditrice, impianti quali split per aria condizionata, riscaldamento e simili e quant'altro possa comportare disturbo acustico alle circostanti abitazioni; lo stesso divieto si estende alle pareti a nord ed ovest prospicienti la restante proprietà della venditrice e della ██████*
- 6. Inoltre è concessa la possibilità di apertura sul muro di confine, di luci, con altezza del lato inferiore non minore di metri 2,50 dal pavimento del locale, al quale si intende dare luce, ed altezza non inferiore a metri 2,50 dal suolo che rimarrà alla venditrice per il piano terra e metri 2,00 dal solaio del piano primo; dette luci avranno solamente la funzione di luce, cioè dovranno essere chiuse con vetrocemento opaco non apribile oppure con vetrata opaca antisfondamento sempre su telaio non apribile.*

Se l'amministrazione comunale di Gaiba non desse la possibilità di chiudere con muratura l'arco a levantem sarà chiuso con vetrata antisfondamento come quello della volta dell'arco.

La recinzione da costruirsi a cavaliere del confine tra i mappali 310, 610, 611 del foglio 6 sarà realizzata a cura e spese della ██████ acquirente.

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 staggiti

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:

- Il fabbricato è provvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza riferita all'epoca di costruzione e che 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.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfaitariamente 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 dell'atto di compravendita del Notaio Umberto Barbieri Rep. 44.796 del 29/04/2010, trascritto a Rovigo il 28/05/2010 RG 5054 RP 3165 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] era a sua volta proprietaria in forza di atto di divisione del Notaio Paolo Merlo del 04/08/2006 Rep. 97629, trascritto a Rovigo in data 09/08/2006 ai nn. 10037/5437 in dipendenza dei diritti di comproprietà a lei derivanti dalla successione legittima in morte di [REDACTED], apertasi in data [REDACTED], giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Roma in data 30/03/1990 ed annotata al n. 48 vol. 12.310, trascritta a Rovigo in data 06/04/1990 ai nn. 2649/1944.

Non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

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:

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

7.1 Conformità Edilizia:

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 la presenza, al piano primo, di partizioni interne tese a delimitare la zona uffici est, mediante l'impiego di strutture in alluminio e vetro e con pannellature in cartongesso.

Si precisa altresì che allo stato attuale l'immobile è privo del certificato di agibilità.

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.

7.2 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.

A. Descrizione: Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad un fabbricato a destinazione commerciale, con annesso terreno ed area di corte, ricavato all'interno di quelle che un tempo erano la stalla, lo stallino ed il fienile del complesso immobiliare denominato "Villa Manfredini Stampanoni" sito nel Comune di Gaiba, Via Provinciale

Trattasi dell'intera piena proprietà di un fabbricato avente destinazione commerciale, impiegato come show-room con zona ufficio, con annessi terreni agricoli ed area di corte scoperta, ricavato in esito ad un intervento di ristrutturazione/recupero conservativo afferente a quelle che un tempo erano le stalle, lo stallino ed il fienile, ossia i locali "accessori" del complesso immobiliare denominato "Villa Manfredini Stampanoni", la cui epoca costruttiva risale presumibilmente al XVI secolo.

Il bene è collocato ad est del corpo di fabbrica principale, presenta un cancello carraio dedicato e collegato all'antistante Via Provinciale, attraverso il quale è possibile accedere all'area scoperta esclusiva, per poi proseguire verso l'interno dell'immobile.

Il fabbricato, distribuito su due piani fuori terra internamente collegati per mezzo di n. 2 vani scala interni, si presenta con strutture portanti in muratura e solai in legno, il tutto oggetto di un recente intervento di consolidamento statico ed adeguamento antisismico mediante l'impiego di elementi in acciaio e cemento armato.

L'ingresso avviene dal prospetto sud dell'edificio attraverso le arcate di un portico, le quali sono state tamponate mediante l'impiego di ampie vetrate in alluminio con vetrocamera, internamente si riscontra un ambiente prevalentemente in "open-space" utilizzato un tempo impiegato come "show room", fatta eccezione per i servizi igienici e per le due aree, un tempo impiegate come "postazioni di lavoro", inserite ad est ai piani terra e primo, la seconda anche delimitata con strutture in alluminio e vetro amovibili e con cartongesso.

Esternamente il fabbricato si presenta con pareti in muratura "faccia a vista", mentre internamente risultano essere anche finite con intonaco e pittura.

Al piano terra si rilevano pavimenti in resina, mentre al livello superiore le finiture sono prevalentemente in legno.

I servizi igienici sono dotati di sanitari di recente fattura e dal punto di vista impiantistico l'edificio risulta riscaldato/raffrescato per mezzo di unità in pompa di calore installate all'esterno le quali vanno ad alimentare ventilconvettori a parete.

Lo stato di conservazione è buono e non si ravvisa la necessità di operare con rilevanti interventi di manutenzione.

La superficie esterna lorda parametrata del cespite risulta pari a 1259,30 mq.

Il bene risulta altresì dotato di:

- un'ampia area scoperta esclusiva in posizione antistante, della superficie catastale complessiva di 2.649,00 mq
- un terreno non edificabile della superficie catastale complessiva di 6.642 mq, attualmente incolto, collocato a nord del compendio, pianeggiante, di conformazione rettangolare, orientamento nord-sud, direttamente collegato alla retrostante Via Nuova e dotato di fossi perimetrali.

Tali aree scoperte sono caratterizzate, oltre che da arbusti, anche dalla presenza di alberi a medio ed alto fusto e 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).

Inoltre, parte del terreno non edificabile collocato a nord del compendio ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La zona ove ricade il compendio oggetto di stima, unitamente alle peculiari caratteristiche intrinseche dello stesso, 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 del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

La determinazione del costo di costruzione a nuovo si basa su informazioni assunte presso specifici operatori di settore e prendendo come riferimento anche i dati ufficiali dei Prezzari Regionali e delle Camere di Commercio e tiene conto, oltre che delle strutture, anche degli impianti prettamente funzionali agli immobili, così come meglio descritti ai paragrafi precedenti. Previa individuazione delle percentuali di incidenza delle singole componenti di tali costi, sono stati applicati i vari coefficienti di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale lineare per ciascuna categoria di componenti.

In base ai dati reperiti, si è ritenuto opportuno adottare quale parametro tecnico di valutazione il metro quadrato di superficie coperta, essendo tale parametro utilizzato per i dati statistici in correlazione alle dimensioni delle campate, alle altezze ed alla tipologia costruttiva dei manufatti.

I valori indicati si riferiscono pertanto a ciascun cespite, con accessioni e pertinenze (ivi comprese opere a servizio del bene principale) e manufatti accessori anche se non espressamente indicati.

Per il valore del terreno, si ricorre al metodo del confronto diretto ed alle tecniche residuali, facendo anche riferimento ai Valori Agricoli Medi della Regione Veneto, Provincia di Rovigo, Regione Agraria n. 1.

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 (€)
Immobile commerciale	1.260,00	902.317,60
Terreno	6.642,00	19.926,00
		922.443,60

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp.	€ 138.366,54
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 779.077,06
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 780.000,00

Allegati:

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

20 Agosto 2025

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

