

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

Sezione fallimentare

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

N° 31/2021 R.F.

**FALLIMENTO --- Omissis ---**

Giudice delegato: Dott. --- Omissis ---

Curatore: Avv. --- Omissis ---

**ELABORATO PERITALE**

**INDICE:**

<b>PREMESSA</b>	<b>3 1.</b>
<b><u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA</u></b>	<b>3</b>
<b>2. <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u></b>	<b>4</b>
<b>3. <u>IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA</u></b>	<b>6</b>
<b>4. <u>FORMAZIONE DEI LOTTI</u></b>	<b>6</b>
<b>5. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u></b>	<b>6</b>
<b>6. <u>STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u></b>	<b>7</b>
<b>7. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u></b>	<b>7</b>
7.1 Attuali proprietari	7
7.2 Precedenti proprietari	7
<b>8. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u></b>	<b>8</b>
8.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	8
8.2 Storia ipotecaria	9
<b>9. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u></b>	<b>11</b>
<b>10. <u>DISCIPLINA URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI</u></b>	<b>11</b>
<b>11. <u>PRATICHE EDILIZIE</u></b>	<b>13</b>
<b>12. <u>CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</u></b>	<b>14</b>
<b>13. <u>CALCOLO SUPERFICI LOTTO UNICO</u></b>	<b>15</b>
<b>14. <u>STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA</u></b>	<b>16</b>
14.1 Scopo della stima	16
14.2 Criteri della stima	16
14.3 Parametri di valutazione	16
14.4 Indagine presso fonti indirette	16
14.5 Indagine presso fonti dirette	16
14.6 Prezzo base d'asta del lotto	17
<b>15. <u>RIEPILOGO CONCLUSIVO</u></b>	<b>17</b>
<b>16. <u>ELENCO ALLEGATI</u></b>	<b>18</b>



## **PREMESSA**

### **Soggetto incaricato della perizia**

Il sottoscritto Arch. --- Omissis ---, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° --- Omissis ---, con studio professionale a Verona in --- Omissis ---, è stato nominato in data 16/12/2021, dal Curatore della procedura Avv. --- Omissis ---, come perito estimatore dei beni immobili oggetto di procedimento fallimentare n° 31/2021 R.F..

In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni oggetto di perizia si identificano in alcuni terreni edificabili situati all'interno del Comune di Giacciano con Baruchella, lungo la via Alcide de Gaspari.



Ortofoto ove sono indicati i beni oggetto di perizia – fonte: forMaps.

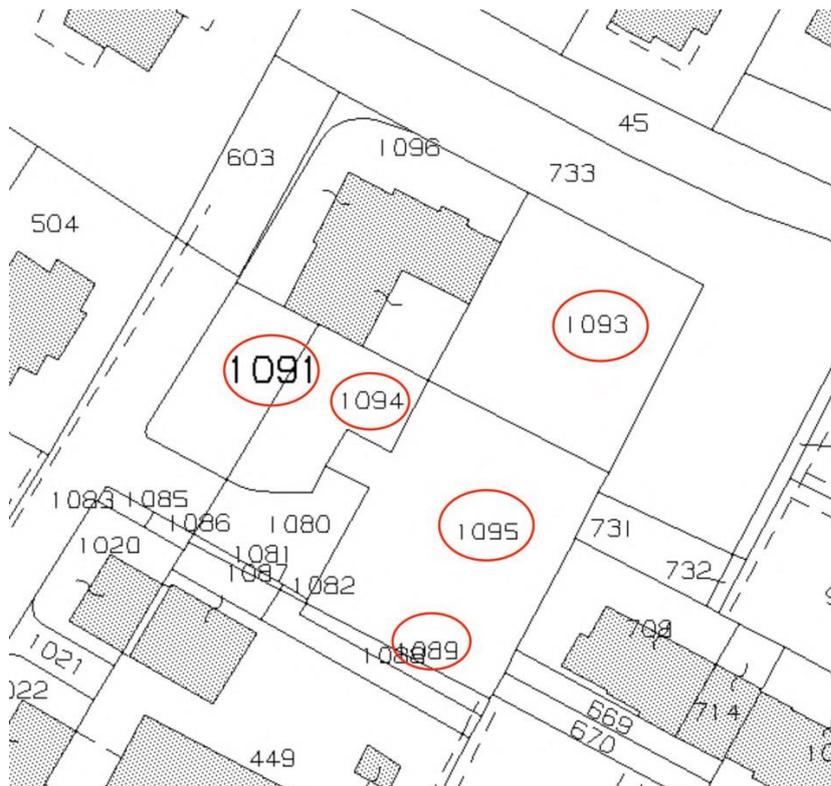
	<b>Tipologia</b>	<b>Identificazione catastale</b>	<b>Qualità - classe</b>
A	Ente urbano - terreno	Foglio 7 – Mapp. 1089	Ente urbano
B	Terreno	Foglio 7 – Mapp. 1091	Seminativo - 4
C	Terreno	Foglio 7 – Mapp. 1093	Seminativo - 4

D	Terreno	Foglio 7 – Mapp. 1094	Seminativo - 4
E	Terreno	Foglio 7 – Mapp. 1095	Seminativo - 4

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 26/01/2022 è la seguente:

Catasto fabbricati del Comune di Giacciano con Barucchella – (Provincia di Rovigo)



### 2.1 A – ENTE URBANO

FOGLIO 7 – PARTICELLA 1089 – Qualità: ente urbano – Superficie 48 mq.

#### Storia catastale:

- FRAZIONAMENTO del 25/09/2013 Pratica n. RO0083262 in atti dal 25/09/2013 presentato il 25/09/2013 (n. 83262.1/2013)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1089 – Qualità: ente urbano – Superficie 48 mq.
- FRAZIONAMENTO del 17/11/2009 Pratica n. RO0143015 in atti dal 17/11/2009 presentato il 05/11/2009 (n. 143015.1/2009)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1024 – Qualità: ente urbano – Superficie 200 mq.
- TIPO MAPPALE del 06/03/1986 in atti dal 27/09/1994 TM 28/86 (n. 246.1/1994)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 449 – Qualità: ente urbano – Superficie 2753 mq.



## **2.2 B – TERRENO**

FOGLIO 7 – PARTICELLA 1091 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 246 mq. – Deduz.

B7;A1 – Reddito Domenicale 1,17 € - Reddito Agrario 1,08 €.

### **Storia catastale:**

- FRAZIONAMENTO del 30/10/2013 Pratica n. RO0093633 in atti dal 30/10/2013 presentato il 30/10/2013 (n. 93633.1/2013)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1091 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 246 mq. – Deduz. B7;A1 – Reddito Domenicale 1,17 € - Reddito Agrario 1,08 €.
- FRAZIONAMENTO del 25/09/2013 Pratica n. RO0083262 in atti dal 25/09/2013 presentato il 25/09/2013 (n. 83262.1/2013)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1084 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 519 mq. – Deduz. B7;A1 – Reddito Domenicale 2,48 € - Reddito Agrario 2,28 €.
- FRAZIONAMENTO del 17/11/2009 Pratica n. RO0143015 in atti dal 17/11/2009 presentato il 05/11/2009 (n. 143015.1/2009)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1019 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 1467 mq. – Deduz. B7;A1 – Reddito Domenicale 7,00 € - Reddito Agrario 6,44 €.
- FRAZIONAMENTO del 13/05/1981 in atti dal 10/02/1982 (n. 18282)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 239 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 2255 mq. – Deduz. A1;B7 – Reddito Domenicale 10,77 € - Reddito Agrario 9,90€.

## **2.3 C – TERRENO**

FOGLIO 7 – PARTICELLA 1093 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 649 mq. – Deduz.

B7;A1 – Reddito Domenicale 3,10 € - Reddito Agrario 2,85 €.

### **Storia catastale:**

- FRAZIONAMENTO del 30/10/2013 Pratica n. RO0093633 in atti dal 30/10/2013 presentato il 30/10/2013 (n. 93633.1/2013)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1093 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 649 mq. – Deduz. B7;A1 – Reddito Domenicale 3,10 € - Reddito Agrario 2,85 €.
- FRAZIONAMENTO del 25/09/2013 Pratica n. RO0083262 in atti dal 25/09/2013 presentato il 25/09/2013 (n. 83262.1/2013)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1079 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 2115 mq. – Deduz. A1;B7 – Reddito Domenicale 10,10 € - Reddito Agrario 9,28 €.
- TIPO MAPPALE del 06/03/1986 in atti dal 27/09/1994 TM 28/86 (n. 246.1/1994)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 240 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 2325 mq. – Deduz. A1;B7 – Reddito Domenicale 11,10 € - Reddito Agrario 10,21 €.

## **2.4 D – TERRENO**

FOGLIO 7 – PARTICELLA 1094 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 272 mq. – Deduz.

B7;A1 – Reddito Domenicale 1,30 € - Reddito Agrario 1,19 €.



**Storia catastale:**

- FRAZIONAMENTO del 30/10/2013 Pratica n. RO0093633 in atti dal 30/10/2013 presentato il 30/10/2013 (n. 93633.1/2013)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1094 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 272 mq. – Deduz. B7;A1 – Reddito Domenicale 1,30 € - Reddito Agrario 1,19 €.
- FRAZIONAMENTO del 25/09/2013 Pratica n. RO0083262 in atti dal 25/09/2013 presentato il 25/09/2013 (n. 83262.1/2013)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1079 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 2115 mq. – Deduz. A1;B7 – Reddito Domenicale 10,10 € - Reddito Agrario 9,28 €.

**2.5 E – TERRENO**

FOGLIO 7 – PARTICELLA 1095 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 880 mq. – Deduz. B7;A1 – Reddito Domenicale 3,86 € - Reddito Agrario 3,55 €.

**Storia catastale:**

- FRAZIONAMENTO del 30/10/2013 Pratica n. RO0093633 in atti dal 30/10/2013 presentato il 30/10/2013 (n. 93633.1/2013)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1095 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 880 mq. – Deduz. B7;A1 – Reddito Domenicale 3,86 € - Reddito Agrario 3,55 €.
- FRAZIONAMENTO del 25/09/2013 Pratica n. RO0083262 in atti dal 25/09/2013 presentato il 25/09/2013 (n. 83262.1/2013)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 1079 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 2115 mq. – Deduz. A1;B7 – Reddito Domenicale 10,10 € - Reddito Agrario 9,28 €.
- TIPO MAPPALE del 06/03/1986 in atti dal 27/09/1994 TM 28/86 (n. 246.1/1994)  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 240 – Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 2325 mq. – Deduz. A1;B7 – Reddito Domenicale 11,10 € - Reddito Agrario 10,21 €.

**3. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA**

La quota in vendita è pari ad 1/1 della piena proprietà appartenente secondo quanto indicato all'interno delle visure catastali alla ditta --- Omissis --- con sede in Mori (TN) – c.f. --- Omissis ---. In virtù di trascrizione della sentenza di fallimento ex art. 64 comma 2 della legge fallimentare, i beni oggetto di perizia sono stati appresi all'attivo fallimentare della Massa dei Creditori Fallimento --- Omissis --- srl.

**4. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Viste le dimensioni dei terreni e l'accesso ad essi il sottoscritto ritiene opportuno la formazione di un lotto di vendita per una miglior collocazione sul mercato immobiliare.

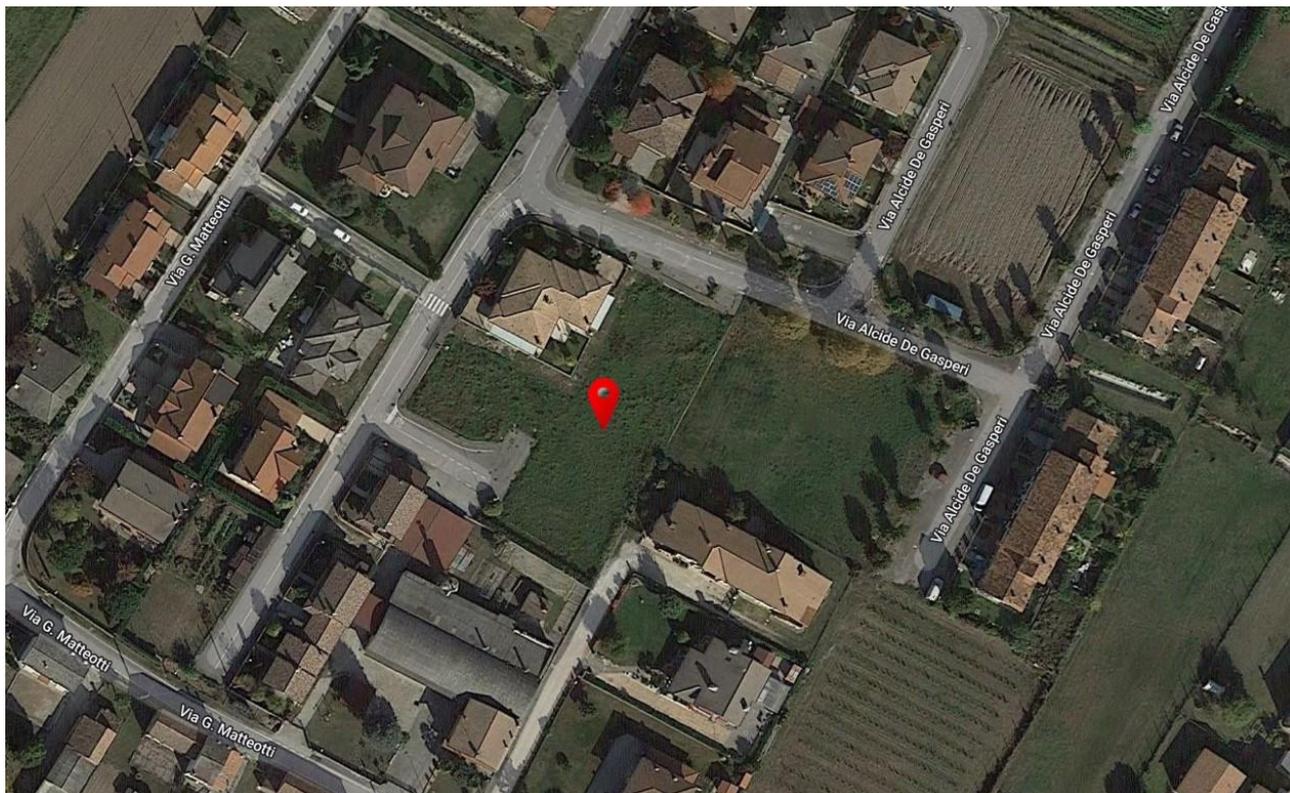
**5. DESCRIZIONE SOMMARIA**

I beni oggetto di vendita sono ubicati nel Comune di Giacciano con Barruchella – Provincia di Rovigo, lungo la via Alcide de Gaspari e si identificano in alcuni terreni edificabili attualmente incolti situati in una zona prevalentemente residenziale.



Caratteristiche di zona: I beni sono collocati in posizione pianeggiante all'interno del centro abitato del Comune di Giacciano con Baruchella e sono circondati da edifici residenziali di recente costruzione. Il traffico veicolare è piuttosto basso essendo una strada di collegamento tra le residenze presenti. La zona risulta sufficientemente servita sia dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie che secondarie.

Principali collegamenti pubblici: Centro storico di Rovigo distante circa 35 km – Strada Traspoliana distante circa 7 km – Aeroporto di Venezia Marco Polo distante circa 116 km.



Ortofoto con indicati i beni oggetto di perizia – fonte forMaps

## **6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto, durante il sopralluogo avvenuto in data 27/01/2022, ha potuto constatare l'effettivo inutilizzo dei beni da parte della ditta --- Omissis --- con sede in Mori (TN) – c.f. --- Omissis ---.

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7.1 – Attuali proprietari**

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano così intestati:

per la quota di 1/1 della piena proprietà alla ditta --- Omissis --- con sede in Mori (TN) – c.f. --- Omissis ---.

Il bene è pervenuto alla ditta --- Omissis --- secondo atto di compravendita contro --- Omissis --- srl. con repertorio n° 1331/1138 del 06/11/2019, registrato in data 15/11/2019 ai numeri 9472 R.G. – n° 6431 R.P.

## **7.2 – Precedenti proprietari**

I precedenti proprietari secondo le opportune ricerche risultano essere:

- --- OMISSIS --- SRL" con sede legale in Cerea (VR), via Vasco De Gama n. 4, P.IVA: --- Omissis ---
- --- OMISSIS --- - S.R.L. Sede in GIACCIANO CON BARUCHELLA (RO)
- --- Omissis ---nato a GIACCIANO CON BARUCHELLA (RO) il --- Omissis ---
- --- Omissis ---nato a BADIA POLESINE (RO) il --- Omissis ---

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **8.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

8.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

*Secondo l'atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 8/04/2014 – repertorio 152867/26921, è stato convenuto quanto segue:*

*La società venditrice si riserva la residua volumetria edificatoria, pari a mc. 122,25 (centoventidue virgola venticinque) del terreno di pertinenza del fabbricato in oggetto mapp.n. 1096 e pertanto potrà richiedere al Comune il permesso di edificare sulla restante proprietà confinante anche la cubatura inerente alla superficie del suddetto terreno.*

*Viene conseguentemente costituita servitù non aedificandi a carico del mapp.n. 1096 e a favore dei mapp.nn. 1091- 1093-1094 e 1095, (tutti del foglio 7, Comune di Giacciano con Baruchella) di proprietà della società venditrice, limitatamente ad un volume massimo di mc. 122,25. La presente servitù deve inoltre essere considerata quale vincolo edilizio a favore del Comune di Giacciano con Baruchella.*

*Le parti dichiarano che il prezzo delle vendita che precedono e` stato convenuto anche in considerazione della riserva di cubatura a favore della società --- OMISSIS --- SRL. La società venditrice si obbliga in caso di costruzione sui lotti adiacenti a realizzare lungo il confine con i porticati esistenti esclusivamente un'altro porticato con le medesime caratteristiche. Si allega alla documentazione l'atto completo di costituzione di diritti reali a titolo gratuito.*

*- convenzione edilizia stipulata con il Comune di Giacciano con Baruchella (RO) in data 24 maggio 2013 n. 151581 di re- pertorio Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Rovigo (RO) in data 28 maggio 2013 ai nn. 4041 R.G. e 2597 R.P., per l'attuazione di un piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "JACOPO"*

*- servitù di inedificabilità costituita in data 8 aprile 2014 n. 152867 di repertorio Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Rovigo (RO) in data 14 aprile 2014 ai nn. 2333 R.G. e 1643 R.P., a carico del mappale 1096 e a favore dei mappali 1091, 1093, 1094 e 1095;*



- servitù costituite in data 7 gennaio 2010 n. 88627 di repertorio Notaio Alessandro Wurzer di badia Polesine (RO), trascritta a Rovigo (RO) in data 19 gennaio 2010 ai nn. 496-497 R.G. e 267268 R.P., servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio diurna e notturna e carico del mappale 1021 al quale si accede dalla via Alcide De Gasperi attraverso l'allora mappale 1019 (ora parte ha costituito il mapp 1091) utilizzando l'esistente passaggio dell'ampiezza minima netta di mt 6 (sei) a favore del mappale 449 (ora parte ha costituito il mapp 1089) e servitù di transito sotterraneo delle condotte di adduzione dell'acqua, del gas e della utenza telefonica, compresa la collocazione dei corrispondenti contatori, a carico del mapp 449 (ora parte ha costituito il mapp 1089) a favore dei mapp 1020, 1022 e 1023.

## **8.2 Storia ipotecaria**

### **Trascrizione del 14/04/2014 – Registro Particolare 1643 – Registro Generale 2333**

Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito – repertorio n° 152867/26921 del 08/04/2014 a favore di --- Omissis --- srl contro --- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---, --- omissis ---. I beni coinvolti sono inseriti all'interno del Comune di Giacciano con Baruchella e censiti al catasto terreni (fondo dominante) al foglio 7 – mappale 1091 – 1093 – 1094 – 1095 – 1096 (fondo servente).

LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA LA RESIDUA VOLUMETRIA EDIFICATORIA, PARI A MC. 122,25 (CENTOVENTIDUE VIRGOLA VENTICINQUE) DEL TERRENO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO IN OGGETTO MAPP.N. 1096 E PERTANTO POTRA' RICHIEDERE AL COMUNE IL PERMESSO DI EDIFICARE SULLA RESTANTE PROPRIETA' CONFINANTE ANCHE LA CUBATURA INERENTE ALLA SUPERFICIE DEL SUDDETTO TERRENO. VIENE CONSEGUENTEMENTE COSTITUITA SERVITU' NON AEDIFICANDI A CARICO DEL MAPP.N. 1096 E A FAVORE DEI MAPP.NN. 1091-1093-1094 E 1095, (TUTTI DEL FOGLIO 7, COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA) DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE, LIMITATAMENTE AD UN VOLUME MASSIMO DI MC. 122,25. LA PRESENTE SERVITU' DEVE INOLTRE ESSERE CONSIDERATA QUALE VINCOLO EDILIZIO A FAVORE DEL COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA.

### **Trascrizione del 15/11/2019 – Registro Particolare 6431– Registro Generale 9472**

Atto tra vivi – Compravendita – repertorio n° 1331/1138 del 06/11/2019 a favore di --- omissis --- contro --- Omissis --- srl. I beni coinvolti sono inseriti all'interno del Comune di Giacciano con Baruchella e censiti al catasto terreni (fondo dominante) al foglio 7 – mappale 1089 – 1091 – 1093 – 1094 – 1095.

L'AREA COPERTA E SCOPERTA SU CUI SORGE L'AREA URBANA E' DISTINTA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA (RO), FOGLIO 7, MAPP 1089 DI HA. 00.00.48 (ETTARI ZERO, ARE ZERO E CENTIARE QUARANTOTTO) ENTE URBANO.

- convenzione edilizia stipulata con il Comune di Giacciano con Baruchella (RO) in data 24 maggio 2013 n. 151581 di repertorio Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Rovigo (RO) in data 28 maggio 2013 ai nn. 4041 R.G. e 2597 R.P., per l'attuazione di un piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "JACOPO"



- servitù di inedificabilità costituita in data 8 aprile 2014 n. 152867 di repertorio Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), trascritta a Rovigo (RO) in data 14 aprile 2014 ai nn. 2333 R.G. e 1643 R.P., a carico del mappale 1096 e a favore dei mappali 1091, 1093, 1094 e 1095;
- servitù costituite in data 7 gennaio 2010 n. 88627 di repertorio Notaio Alessandro Wurzer di badia Polesine (RO), trascritta a Rovigo (RO) in data 19 gennaio 2010 ai nn. 496-497 R.G. e 267268 R.P., servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio diurna e notturna e carico del mappale 1021 al quale si accede dalla via Alcide De Gasperi attraverso l'allora mappale 1019 (ora parte ha costituito il mapp 1091) utilizzando l'esistente passaggio dell'ampiezza minima netta di mt 6 (sei) a favore del mappale 449 (ora parte ha costituito il mapp 1089) e servitù di transito sotterraneo delle condotte di adduzione dell'acqua, del gas e della utenza telefonica, compresa la collocazione dei corrispondenti contatori, a carico del mapp 449 (ora parte ha costituito il mapp 1089) a favore dei mapp 1020, 1022 e 1023.

Trascrizione del 28/06/2021 – Registro Particolare 3971– Registro Generale 5263

Atto giudiziario – Sequestro preventivo d'urgenza – repertorio n° 8609/2020 del 25/06/2021 a favore di Erario dello Stato con sede a Roma contro --- omissis ---. I beni coinvolti sono inseriti all'interno del Comune di Giacciano con Baruchella e censiti al catasto terreni (fondo dominante) al foglio 7 – mappale 1089 – 1091 – 1093 – 1094 – 1095.

Annotazione a Trascrizione n° 1128 del 19/10/2021 consistente in dissequestro.

Trascrizione del 01/07/2021 – Registro Particolare 4067– Registro Generale 5394

Atto giudiziario – Sentenza dichiarata di fallimento – repertorio n° 31/2021 del 16/02/2021 a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO --- OMISSIS --- SRL contro --- Omissis --- srl. I beni coinvolti sono inseriti all'interno del Comune di Giacciano con Baruchella e censiti al catasto terreni (fondo dominante) al foglio 7 – mappale 1089 – 1091 – 1093 – 1094 – 1095.

L'AREA COPERTA E SCOPERTA SU CUI SORGE L'AREA URBANA E' DISTINTA AL CA TASTO TERRENI DEL COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA (RO), FOGLIO 7, M APP 1089 DI HA. 00.00.48 (ETTARI ZERO, ARE ZERO E CENTIARE QUARANTOTTO ) ENTE URBANO

Trascrizione del 01/07/2021 – Registro Particolare 4068 – Registro Generale 5395

Atto giudiziario – Apprensione dei beni al fallimento ex art. 64 comma 2 L. Fall. – repertorio n° 31/2021 del 16/02/2021 a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO --- OMISSIS ---

SRL contro --- Omissis --- srl e --- omissis ---. I beni coinvolti sono inseriti all'interno del Comune di Giacciano con Baruchella e censiti al catasto terreni (fondo dominante) al foglio 7 – mappale 1089 – 1091 – 1093 – 1094 – 1095.

L'AREA COPERTA E SCOPERTA SU CUI SORGE L'AREA URBANA E' DISTINTA AL CA TASTO TERRENI DEL COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA (RO), FOGLIO 7, M APP 1089 DI HA. 00.0048 (ETTARI ZERO, ARE ZERO E CENTIARE QUARANTOTTO) ENTE URBANO.



## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 27/01/2022 i terreni oggetto di vendita risultavano non utilizzati dalla proprietà e attualmente incolti.

Nell'anno 2013 è stato presentato ed approvato dal Comune di Giacciano con Baruchella un piano di lottizzazione residenziale denominato "Jacopo" che comprende i terreni oggetto di perizia. All'interno dell'area oggetto di vendita, sono stati individuati 3 lotti di diverse metrature per la costruzione di nuove abitazioni, come visibile nella documentazione allegata alla perizia.

Il piano di lottizzazione prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali strade marciapiedi, parcheggi, aree verde, impianti di illuminazione di illuminazione pubblica e impianti fognari come visibile nell'allegato "Tav. 1 – Inquadramento generale". Tali opere sono già state realizzate, collaudate mediante delibera della giunta comune n° 9 del 24 febbraio 2015 e sono già state cedute a titolo gratuito al Comune di Giacciano con Baruchella come da Convenzione urbanistica, mediante atto notarile registrato dal Notaio Sergio Macchi al numero di repertorio 154177 del 03/03/2015 (si allega documento).

## 10. DISCIPLINA URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di Giacciano con Baruchella (RO), risultano così inseriti all'interno del piano degli interventi:

i terreni catastalmente censiti al catasto terreni come segue: Censuario di GIACCIANO CON BARUCHELLA Foglio di mappa n. 19 - Mappali n. 1089 - 1091 – 1093 – 1094 - 1095; hanno la seguente destinazione urbanistica e vincolistica:

- zona di tipo ZONA C2 - ZONA ESTENSIVA DI PROGETTO - la cui edificazione è disciplinata dall'art. 27 delle vigenti N.T.A..



### Art. 27 - ZONA C2 - ZONA ESTENSIVA DI PROGETTO

Le destinazioni d'uso previste in tali zone sono quelle precisate al precedente art. 22bis.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano attuativo, con le modalità previste dalla L.R. 61/1985.



Sulle planimetrie del P .R.G. sono anche schematicamente indicate le previsioni stradali, distinte tra prescrittive ed indicative; quelle prescrittive dovranno essere previste e realizzate nell'ambito degli strumenti attuativi, perché attinenti a scelte di collegamento territoriale; quelle indicative potranno essere modificate con altre, costituendo comunque un riferimento progettuale.

Per quanto riguarda le aree di standard, quelle indicate sulle schede e sulle planimetrie del P.R.G. costituiscono la totalità degli standard primari e secondari da prevedere e pertanto gli strumenti attuativi non dovranno prevedere altre aree per parcheggio e per verde pubblico, qualora sia realizzato l'intero comparto; in caso di intervento parziale, per eventuali difficoltà derivanti da diverse proprietà, per ogni porzione di P.L. dovrà essere verificata la previsione degli standards primari.

In sede di predisposizione dello strumento attuativo sono consentite le variazioni derivanti da eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche allo stato di fatto, nei limiti fissati dal pto 2, art. 11 L.R. 61/1985.

Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 3637/2000, si precisa che nei P.U.A. le zone destinate a Parco Urbano, Verde Pubblico, siano utilizzate come aree di laminazione per le piogge aventi maggiori tempi di ritorno; le stesse pertanto devono essere abbassate rispetto alla quota del piano stradale; parimenti, le aree da destinare a parcheggio poste a quote più basse rispetto al piano stradale, devono essere pavimentate con betonelle forate autobloccanti o altro materiale in grado di garantire un equivalente grado di permeabilità del suolo.

Si sottolinea peraltro la necessità che, all'atto della realizzazione delle opere di urbanizzazione, vengano adottati gli accorgimenti indicati nello studio di compatibilità idraulica, atti a mantenere inalterate le portate di piena immesse nella rete idraulica consortile esistente, ai valori attuali.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Densità territoriale: non deve superare 1.1 mc./mq., applicata alla superficie territoriale come precisata all'art. 4;
- Densità fondiaria: l'indice è ricavato, detratte le strade e le aree per standards;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml.7.50;
- Lotto minimo: la superficie fondiaria di ogni singolo isolato lotto di case non potrà essere inferiore a mq 500; per case binate a mq. 300.; per case a schiera, la superficie fondiaria minima è di mq. 250 cadauna, con minimo assoluto di 1000 mq.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta, non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria, per le case binate o isolate; al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5.00 ml. ed è obbligatoria per le case di tipo isolato e per il confine non in aderenza delle case binate e a schiera;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5.00 per strade non più larghe di ml 7.00: a ml. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 15.00 ml.; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetri del P.R.G., qualora esista;



- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato, più alto o comunque a MI. 10.00.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni, o seminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in unica pratica.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse da quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi art. 23, L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Per le aree C2/8 e C2/9 è proibita l'apertura di nuovi accessi sulla Strada Statale.

Pertanto, per la zona C2/9 dovrà essere utilizzato l'accesso esistente, mentre la zona C2/8 potranno essere aperti nuovi accessi solo sulla strada comunale.

## **11. PRATICHE EDILIZIE**

Presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Giacciano con Baruchella (RO), sono state eseguite le ricerche per i terreni oggetto di esecuzione e secondo quanto riportato dai Tecnici del Comune, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie inerenti il piano di lottizzazione denominato "Jacopo":

- Delibera della Giunta Comunale
- Convenzione urbanistica per l'attuazione di un piano di lottizzazione residenziale
- Legge 13/89
- Tavole progettuali del piano di lottizzazione allegate alla convenzione urbanistica
- Permesso di Costruire n° 34 del 31 maggio 2013 per la realizzazione di opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Jacopo"
- Relazione tecnica illustrativa
- Dichiarazione inizio lavori prot. 002788 del 03 giugno 2013
- Verbale inizio lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell' 11 giugno 2013
- Nomina collaudatore delle opere di urbanizzazione
- Dichiarazione di fine lavori del 20 novembre 2014
- Dichiarazione di conformità
- Conformità igienico – sanitaria
- Richiesta di collaudo del piano di lottizzazione
- Certificazione di collaudo
- Approvazione del certificato di collaudo della Giunta Comunale
- Atto per la cessione gratuita delle arre al Comune di Giacciano con Baruchella rep. N. 154177 del 03 marzo 2015



**NOTA:** Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A.

I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

## 12. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

### 12.1 Caratteristiche generali

I beni, previsti in vendita per la quota di 1/1 della piena proprietà, si identificano in porzioni di terreno edificabile attualmente incolti e collocati nel Comune di Giacciano con Barucchella lungo la via Alcide de Gaspari.

### 12.2 A – TERRENI FOGLIO 7 - MAPPALE 1089 – 1091 – 1093 – 1094 - 1095

Trattasi di porzioni di terreno edificabile, posizionate nelle immediate vicinanze del centro di Giacciano con Barucchella, di metratura pari a circa 2.023 mq e inserito in un piano di lottizzazione denominato "Jacopo". Tale piano di lottizzazione prevedeva la suddivisione dei terreni in quattro lotti per la realizzazione di edifici residenziali. Sul lotto 1, identificato negli elaborati grafici depositati in Comune e allegati alla presente perizia, è già stata realizzata un'abitazione. I terreni oggetto di vendita risultano suddivisi nel piano di lottizzazione in tre distinti lotti per la realizzazione di edifici residenziali, come visibile dall'immagine di seguito riportata.





**13. CALCOLO SUPERFICI LOTTO DI VENDITA**

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
<b>TERRENI IDENTIFICATI AL FOGLIO 7 DEL COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA</b>			
MAPPALE 1089	48 mq.	1	48 mq.
MAPPALE 1091	246 mq.	1	246 mq.
MAPPALE 1093	649 mq.	1	649 mq.
MAPPALE 1094	272 mq.	1	272 mq.
MAPPALE 1095	808 mq.	1	808 mq.
<b>TOTALE MQ.</b>			<b>2.023 mq.</b>

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.



## **14. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

### **14.1 Scopo della stima**

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il valore di mercato più probabile dei beni oggetto di vendita.

### **14.2 Criteri della stima**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dei terreni oggetto di procedura fallimentare è il suo valore di mercato.

La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili.

Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali del bene.

### **14.3 Parametri di valutazione**

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato dalla presente perizia sulla stima del bene, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

### **14.4 Indagine presso fonti indirette**

Indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio.

### **14.5 Indagine presso fonti dirette**

Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.



#### **14.6 Prezzo base del lotto di vendita**

Nella valutazione del bene oggetto di vendita si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano i beni.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale.

Descrizione	Mq. Comm.	€/mq.	Valore complessivo
Terreno: Foglio 7 – Mappale 1089	48 mq.	37,00 €	1.776,00 €
Terreno: Foglio 7 – Mappale 1091	246 mq.	37,00 €	9.102,00 €
Terreno: Foglio 7 – Mappale 1093	649 mq.	37,00 €	24.013,00 €
Terreno: Foglio 7 – Mappale 1094	272 mq.	37,00 €	10.064,00 €
Terreno: Foglio 7 – Mappale 1095	808 mq.	37,00 €	29.896,00 €
<b>TOTALE (valore arrotondato)</b>			<b>75.000,00 €</b>

**PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' = \_\_\_\_\_ €**  
**75.000,00**

Valore arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova il bene.

N.B. - Si raccomanda comunque al futuro acquirente di prendere visione dei beni prima di formulare un'offerta e partecipare alla procedura di vendita, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti descritti. Inoltre, si raccomanda di prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Giacciano con Barucchella, prima dell'acquisto del bene.

#### **15. RIEPILOGO CONCLUSIVO**

##### **Lotto di vendita:**

I beni oggetto di perizia si identificano in terreni edificabili situati all'interno del Comune di Giacciano con Baruchella, Provincia di Rovigo.

	Tipologia	Identificazione catastale	Qualità - classe
A	Ente urbano - terreno	Foglio 7 – Mapp. 1089	Ente urbano
B	Terreno	Foglio 7 – Mapp. 1091	Seminativo - 4
C	Terreno	Foglio 7 – Mapp. 1093	Seminativo - 4
D	Terreno	Foglio 7 – Mapp. 1094	Seminativo - 4
E	Terreno	Foglio 7 – Mapp. 1095	Seminativo - 4



**PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA**

**PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' =**

**€ 75.000,00**

*(settantacinquemila,00)*

**N.B. La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.**

**16. ELENCO ALLEGATI**

1. *Documentazione Fotografica*
2. *Documentazione Catastale*
3. *Documentazione Conservatoria*
4. *Documentazione Comune*

Verona, 05 Maggio 2022

