

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **118/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.01.2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**

**Appezamento di terreno edificabile in Comune di Rovigo,**  
**frazione Borsea, Via Forte di Borsea**

<b>Esperto alla stima:</b>	Geom. Loris Baldachini
<b>Codice fiscale:</b>	BLDLRS63D30H620F
<b>Partita IVA:</b>	00816530299
<b>Studio in:</b>	Via Angeli 30 - 45100 Rovigo
<b>Telefono:</b>	0425 422720
<b>Fax:</b>	0425 422720
<b>Email:</b>	baldachini.loris@gmail.com
<b>pec:</b>	loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di **ROVIGO (RO)**  
frazione Borsea, Via Forte di Borsea

## LOTTO UNICO

**Documentazione ex art. 567 c.p.c. :** completa;

**Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:** verificata

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** A.

Appezamento di terreno edificabile soggetto a Piano Urbanistico Attuativo

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena ed esclusiva proprietà (1/1)** di spettanza della [REDACTED]

Eventuali comproprietari: ///

### DESCRIZIONE CATASTALE – COMUNE DI ROVIGO – SEZIONE BORSEA

Intestazione:

[REDACTED]  
proprietà per 1/1

### Catasto Terreni (codice H620C)

Foglio 7, particella n.

1561 di mq. 502 R.D. Euro: 5,39 R.A. Euro: 3,11  
1563 di mq. 514 R.D. Euro: 5,52 R.A. Euro: 3,19  
1564 di mq. 412 R.D. Euro: 4,42 R.A. Euro: 2,55  
1565 di mq. 754 R.D. Euro: 8,09 R.A. Euro: 4,67  
1568 di mq. 557 R.D. Euro: 5,98 R.A. Euro: 3,45  
1569 di mq. 366 R.D. Euro: 3,93 R.A. Euro: 2,27  
1571 di mq. 233 R.D. Euro: 2,50 R.A. Euro: 1,44  
1574 di mq. 506 R.D. Euro: 5,43 R.A. Euro: 3,14  
1575 di mq. 44 R.D. Euro: 0,47 R.A. Euro: 0,27  
1604 di mq. 316 R.D. Euro: 3,39 R.A. Euro: 1,96  
1605 di mq. 1 R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01  
1606 di mq. 284 R.D. Euro: 3,05 R.A. Euro: 1,76  
1607 di mq. 1 R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01  
1608 di mq. 12 R.D. Euro: 0,13 R.A. Euro: 0,07

Confini (salvo altri più esatti e recenti): Via Forte di Borsea, Via Livelli, area di proprietà comunale, ragioni [REDACTED]

[REDACTED] condominio di Via XXV Aprile 5/N-O-P-Q-R;



**Conformità catastale:**

sulla scorta delle mappe catastali reperite presso l'Agenda del Territorio si è riscontrato che l'attuale conformazione trova sostanziale rispondenza.

Dovranno essere identificati i termini di confine in contraddittorio con le proprietà limitrofe.

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti: **€ 3.000,00** circa.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferia a carattere misto (residenziale, commerciale, terziario, produttivo)

**Area urbanistica:** zona residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** ///

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** ///

**Attrazioni storiche:** ///

**Principali collegamenti pubblici:** Via Livelli

**Servizi offerti dalla zona:** la frazione di Borsea è provvista di tutti i principali servizi

**3. STATO DI POSSESSO:**

l'immobile risulta essere nella disponibilità della procedura

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non rilevate

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Si richiamano i patti e gli obblighi di cui alla convenzione di tipo P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato Di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale) ex L.R. 1 giugno 1999, n. 23 art. 5, denominata "via Livello frazione di Borsea PA-21/2005" stipulata con il Comune di Rovigo per atto Notaio Lorenza Bullo di Rovigo in data 6 settembre 2007, rep. n. 1023, registrato a Rovigo in data 24 settembre 2007 al numero 2868 serie 1T e trascritto a Rovigo in data 24 settembre 2007 ai nn. 11216/5891, riguardante le aree di terreno in Comune di Rovigo, censuario di Borsea, originariamente censite con i mappali 1550, 1558, 1559 (che hanno originato le particelle in oggetto, oltre ad altre già cedute al Comune), convenzione i cui patti si riassumono qui di seguito. Art.1 [omissis] Art.2 (parte) La convenzione ha per oggetto l'attuazione di un programma integrato tra il Comune di Rovigo e l'originaria ditta proprietaria per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primarie ed aggiuntive a cura e spese della ditta proprietaria. Sono opere aggiuntive quelle realizzate utilizzando l'importo di euro 50.657,00 oltre I.V.A. al 10% derivante dal calcolo del beneficio pubblico di cui alla relazione finanziaria allegata alla delibera consiliare di approvazione del P.I.R.U.E.A e come meglio descritte alla successiva lett. a): - opere aggiuntive esterne al P.I.R.U.E.A a) realizzazione a proprie cura e spese di arredo urbano, illuminazione e giochi bimbi su area a verde pubblico limitrofa all'ambito interessato dal P.I.R.U.E.A come meglio evidenziato nella tav. 3 bis allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17 marzo 2006 per un importo complessivo di euro 50.657,00 + I.V.A. 10%; b) costruzione di edifici a destinazione residenziale sull'area predetta per una cubatura complessiva di mc. 8.670 nel rispetto della normativa prevista dal programma integrato; c) esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria delle aree ricomprese nell'ambito di intervento - tav. 3 - bis progetto zonizzazione, allegata alla determinazione dirigenziale n. 1947/71 del 25 luglio 2007 per un costo pari a euro 364.977,84 come da computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle



opere stesse prot. n. 49649 del 26 luglio 2007, U.T. n. 940. le opere e le relative aree di urbanizzazione primarie e aggiuntive saranno, a collaudo eseguito con esito favorevole, cedute gratuitamente al Comune di Rovigo. il tutto come di seguito indicato e sulla scorta degli elaborati di cui al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Rovigo prot n. 49649 del 26 luglio 2007, U.T. n. 940/2007. Art. 3 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - scomputo oneri - La ditta proprietaria si impegna a realizzare a totale propria cura e spese e a cedere gratuitamente al Comune, le seguenti opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 2. lett. c), secondo quanto previsto dal progetto esecutivo delle opere stesse prot. n. 49649 del 26 luglio 2007 U.T. 940/2007 e dal relativo computo metrico estimativo, salvo eventuale conguaglio derivante da modifiche allo stesso progetto esecutivo su prescrizioni degli enti gestori dei servizi. Le opere da realizzare e da cedere o da asservire all'uso pubblico e le relative aree, vanno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dalle tabelle parametriche vigenti al momento della stipula della presente convenzione e relativi agli edifici da edificare da parte della ditta proprietaria. Art. 4 - Opere di urbanizzazione secondaria - Il contributo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria risulta assolto a termini delle condizioni di cui all'elaborato denominato tav c - relazione finanziaria, allegato alla deliberazione di c.c. n. 28 del 17 marzo 2006. Art. 4 bis - monetizzazione aree (art. 26 L.R. n.61/1985) - All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui al progetto prot.n. 49649 del 26 luglio 2007 U.T. 940/2007 la ditta corrisponderà, quale monetizzazione delle aree di cui all'art. 26 della L.R. n.61/1985, l'importo di euro 1.094,46) [n. 58 ab. x 3 mq. = mq. 174 x euro 6,29]. Art. 5 - Rapporti tra il soggetto attuatore privato ed il soggetto attuatore pubblico per la realizzazione degli interventi - Per l'attuazione del P.I.R.U.E.A., vengono così definiti i rispettivi impegni e competenze: b) - soggetto privato - ditta proprietaria 1) si impegna ad iniziare i lavori relativi alle opere aggiuntive di cui all'art. 2 punto a) e c) entro 60 giorni dal rilascio del relativo permesso di costruire e di ultimare entro 3 anni dal loro inizio salvo proroga nei termini della vigente normativa in materia; 2) indica al Comune, in quota costituita da un numero intero di unità abitative, il 10% (dieci per cento) del realizzando volume a residenza [pari a mc 867] per le procedure di E.R.P. convenzionata, entro 100 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Art. 6 - Garanzie di carattere finanziario - A garanzia del completo e puntuale adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste dal precedente art. 2, la ditta proprietaria costituisce polizza fidejussoria n. 07400234792 rilasciata da ██████████ in data 20 agosto 2007 per un importo di euro 50.657,00 + I.V.A. al 10% (dieci per cento) a favore del Comune di Rovigo, pari al valore totale delle opere aggiuntive suindicate e polizza fidejussoria n. 074 00234794 rilasciata da ██████████ in data 20 agosto 2007 per un importo di euro 364.977,84 pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primarie desumibile dal computo metrico estimativo di cui al progetto esecutivo. Tale garanzia potrà essere svincolata solo a collaudo avvenuto con esito favorevole delle opere di cui al precedente art. 2, previo riscontro scritto dell'Ufficio Tecnico dei LL.PP. del Comune. Art. 7 - Tempi di realizzazione a) - il Comune di Rovigo si obbliga: 1) a rendere disponibili le aree relative agli interventi su area pubblica, entro 90 giorni dall'approvazione dei progetti esecutivi; 2) ad approvare i certificati di collaudo entro 90 giorni dalla comunicazione di avvenuto termine dei lavori delle opere di urbanizzazione realizzate; 3) a rilasciare i certificati di abitabilità degli edifici entro 30 giorni dalla presentazione delle relative istanze e comunque ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione valutata dal competente "nucleo verifica opere di urbanizzazione" e fatto salvo il deposito di tutta la documentazione prevista per legge e dal presente P.I.R.U.E.A. b) - la ditta proprietaria si obbliga: 1) a sottoscrivere la presente convenzione ed a costituire contestualmente le fidejussioni di cui all'art. 6) entro 180 giorni dalla vigenza del presente P.I.R.U.E.A.; 2) a presentare entro 180 giorni dalla vigenza del presente P.I.R.U.E.A. i progetti esecutivi delle opere di cui al precedente art. 2. L'edificazione del nuovo quartiere ricompreso nell'ambito del programma approvato potrà essere realizzata a mezzo di stralci funzionali redatti dalla ditta richiedente ed approvati dalla amministrazione comunale, ma comunque nel tempo massimo di anni 10 dalla vigenza del P.I.R.U.E.A. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al programma integrato dovranno comunque essere ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori salvo proroga a termini della vigente normativa in materia. Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il dirigente del Settore Urbanistica, previa diffida alla ditta proprietaria, potrà revocare l'autorizzazione o far eseguire i lavori mancanti avvalendosi della garanzia di cui all'art. 6).



Art. 8 - Collaudo - Il Comune, su richiesta della ditta proprietaria, sottoporra' a collaudo tutte le opere di cui all'art. 2 , lett. a) e c) ovvero i singoli stralci funzionali, entro e non oltre 90 giorni dalla domanda. Per il collaudo, a spese della ditta proprietaria, il dirigente del settore urbanistica si avvarra' dei tecnici comunali o liberi professionisti a cio' abilitati. I certificati di agibilita' saranno rilasciati ad intervenuto precollaudo delle opere di urbanizzazione con parere favorevole degli enti erogatori dei pubblici servizi ad esclusione del manto di usura, del verde e della segnaletica orizzontale e della pavimentazione. La ditta proprietaria si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal responsabile del settore LL.PP.; scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta proprietaria, il predetto responsabile del settore LL.PP., provvedera' d'ufficio, con spese a carico della ditta proprietaria, rivalendosi sulle somme garantite di cui al precedente art. 6).

Art. 9 - Rinvio all'arbitrato - In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sara' deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dai soggetti attuatori, il secondo dal comune ed il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo dal presidente del Tribunale di Rovigo.

Art.10 - Cessioni - La ditta proprietaria s'impegna, entro 90 gg. dal collaudo, a consegnare al comune le opere aggiuntive su suolo pubblico e privato. entro lo stesso termine, si impegna a cedere ed a trasferire al comune le aree e le opere di urbanizzazione realizzate su area privata [(art. 2, lett. a),b) e c)]. La ditta proprietaria si impegna inoltre per se' ed eventuali aventi causa alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere fino al loro trasferimento o cessione al Comune di Rovigo. Il trasferimento avverra' attraverso atto notarile, con spese a carico della ditta proprietaria. Dalla data di stipula dell'atto di trasferimento le aree e le opere si intendono prese in consegna dal comune. L'avvenuto inutile decorso del termine fissato per la stipula dell'atto di trasferimento, comporta l'automatica presa in consegna da parte del comune delle opere di cui al punto precedente.

Art. 11 – Permessi di costruire - I permessi di costruire potranno essere rilasciati, nel rispetto delle norme vigenti e della presente convenzione e dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 12 - Sanzioni in caso di inadempienze - In caso di inadempienza degli impegni presi ai sensi dell'articolo 2, lettere a), b) e c) da parte della ditta proprietaria, per colpa esclusiva della stessa, potra' essere richiesto, dal comune, un indennizzo pari a euro 1.500,00 per ogni mese di ritardo.

Art. 13 - Controversie - Tutte le controversie relative ai rapporti di diritto privato che potessero insorgere relativamente alla interpretazione, attuazione ed esecuzione della presente convenzione ed in genere tutte quelle non definite in via amministrativa, saranno, nel termine di 90 gg. dalla notifica del provvedimento o dalla ricezione dell'atto o della comunicazione di una delle parti o di eventuali tecnici ai quali le parti si siano rivolte, che hanno dato origine o sulla quale si fondano le controversie, deferite al giudizio di tre arbitri, uno scelto dal privato, uno dal comune ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in mancanza di accordo, su richiesta della parte piu' diligente, dal presidente del Tribunale di Rovigo. Il procedimento arbitrale sara' rituale e si svolgera' secondo le norme di cui al titolo VIII, capi da I a V del quarto libro del Codice di Procedura Civile (artt. 806 e segg.).

Art. 14 - Trasferimento di proprieta' - La ditta proprietaria potra' alienare le aree di proprieta' previa formale comunicazione al Comune di Rovigo. Nell'atto di alienazione la ditta medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione. La ditta si impegna pertanto ad inserire negli atti di trasferimento tali obblighi da riportare anche nella nota di trascrizione.

Art.15 - Regime fiscale - Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della ditta proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art. 16 - Stipula convenzione e decadenza variante urbanistica - La stipula della presente convenzione di attuazione del programma integrato, dovra' avvenire entro e non oltre 180 giorni dalla data di acquisizione della vigenza del presente P.I.R.U.E.A.. Decorso inutilmente tale termine, il Comune provvedera' alla formale convocazione per la stipula entro i successivi 30 giorni. In caso di inadempimento di tale ulteriore termine, la variante urbanistica decade e perde ogni efficacia secondo quanto previsto dall'art. 6 p. 11 della L.R. 1.6.1999, n. 23.



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita:**

sulla scorta della certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti della procedura

4.2.1 *Iscrizioni:*

**- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 02/10/2007 nn.11473/3052**

a favore [REDACTED]

ed a carico [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Lorenza Bullo di Rovigo in data 24/09/2007 Rep.n. 1035/717

Importo ipoteca: € 2.250.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00;

durata: anni 5; tasso interesse annuo: 8,37%

*si segnala la sussistenza di varie annotazioni per restrizione di beni non oggetto della presente procedura*

4.2.2 *Pignoramenti:*

**- Pignoramento trascritto a Rovigo il 19/07/2023 nn. 6068/4585**

a favore [REDACTED]

ed a carico [REDACTED]

derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 16/06/2023 Rep.n.1397

*i dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono a quanto riportato nella presente relazione*

4.2.3 *Altre formalità:* non rilevate

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla certificazione ex art.567 comma 2 c.p.c. in atti.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale: ///**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non conosciute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non pertinenti

**Millesimi di proprietà: ///**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///**

**Attestazione Prestazione Energetica: ///**

**Indice di prestazione energetica: ///**

**Note Indice di prestazione energetica: ///**

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

**Avvertenze ulteriori:**

Si segnala che:

- parte dei confini non sono materializzati in loco, per cui sarà necessario identificarli a cura dell'acquirente in contraddittorio con le proprietà contermini;
- non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche;





Tale piano è stato attuato nella maggior parte, individuando n.10 lotti contrassegnati con lettere da "A" e "L" e realizzando le opere di urbanizzazione, giusto permesso di costruire n.43 del 18/02/2008, le quali sono state cedute gratuitamente al Comune di Rovigo con l'atto in data 23/06/2010 Rep.n.105066/21895 del notaio Paolo Merlo di Rovigo, trascritto a Rovigo il 29/06/2010 nn.6110/3784.

### 7.1 Conformità edilizia:

Parte delle obbligazioni assunte con la convenzione edilizia di cui sopra, non sono state adempiute completamente; in particolare non sono state completamente realizzate le opere aggiuntive esterne al P.I.R.U.E.A, ovvero l'arredo urbano, illuminazione e giochi bimbi su area a verde pubblico limitrofa all'ambito interessato dal P.I.R.U.E.A come meglio evidenziato nella tav. 3 (tre) bis allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17 marzo 2006 per un importo complessivamente stimato all'epoca in euro 50.657,00 + I.V.A.

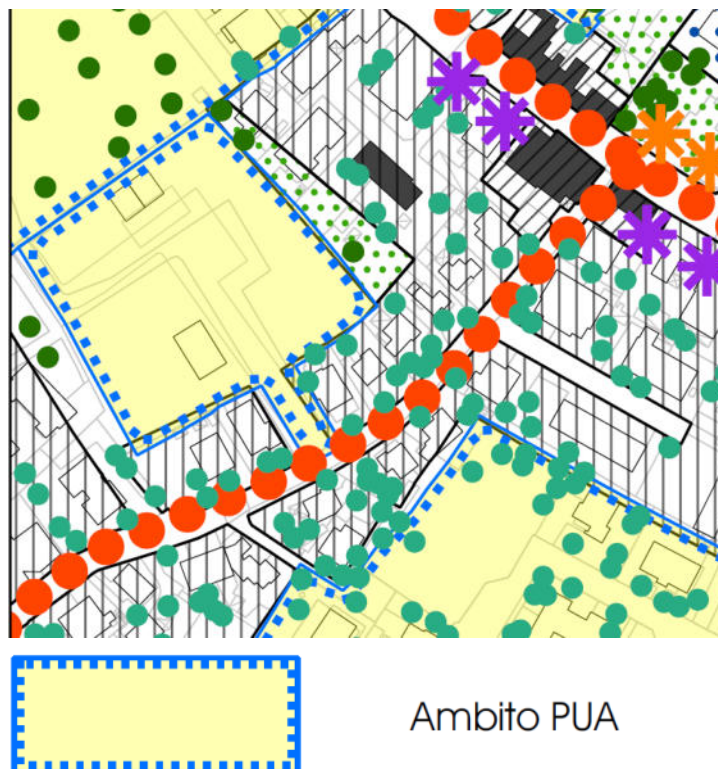
In prossimità del confine tra le particelle 1574, 1606 e Via Forte di Borsea, insiste un manufatto in calcestruzzo (tipo platea) e un brano di muratura non autorizzati e da ridurre in pristino.

Costi ed oneri presunti (salva diversa quantificazione) : Euro 70.000,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rovigo, il terreno in oggetto è classificato dal vigente P.R.G. quale " **AREE DI INTERVENTO CON RELATIVO NUMERO IDENTIFICATORE DI CUI AI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE IN ATTUAZIONE DELL'ART. N.23 DELLA L.R. 1.6.1999 - (P.I.R.U.E.A.)**. – Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Via Livello Frazione di Borsea – P.A. n°21/2005" in Variante al Piano Regolatore Generale – Art. 5 – L.R. 23/1999- Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4402 del 28/12/2006- Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 L.R. 27/06/1985 n. 61. - Adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto N. 4402 del 28/12/2006 recepito con Determinazioni Dirigenziali n. 1947/71 del 25/07/2007 e n. 2768 del 29/10/2008."

In base allo strumento urbanistico in adozione, il medesimo terreno ricade in "ambito PUA",





con le seguenti normative:

**ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.**

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:
  - a) ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "P.U.A.";
  - b) per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona o area l'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale sulla base di un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area/zona di cui all'art.9 delle presenti norme.
3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
  - a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;
  - b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo, nelle more dell'approvazione del P.U.A., sono consentiti:
  - a) per gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale gli interventi di cui alla specifica disciplina;
  - b) per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01.
5. Il P.I. riporta a titolo ricognitivo gli ambiti dei P.U.A. approvati agli atti del Comune elencati nel Repertorio Normativo.
 

I P.U.A. individuati sono realizzati in attuazione delle previgenti previsioni del P.R.G. alle quali la disciplina dei P.U.A. si è conformata e alla cui zonizzazione fa riferimento fino alla completa attuazione. L'aggiornamento degli elaborati del P.I. per la precisazione degli ambiti dei P.U.A. approvati e per l'inserimento dei relativi contenuti a seguito della completa attuazione del P.U.A. certificato dal collaudo non costituisce variante al P.I. Tale disposizione si applica anche ai P.U.A. approvati ma non convenzionati e quelli convenzionati ma decaduti senza realizzazione delle opere di urbanizzazione.
6. Nei soli casi di modifiche ai contenuti della convenzione di P.I.R.U.E.A. vigenti, le cui disposizioni siano state recepite nel P.I., è consentito approvare una variante al P.I.R.U.E.A. stesso secondo la procedura prevista dall'art.20 della L.R. 11/2004. In alternativa, laddove sussistano i presupposti dati dalla norma regionale, è possibile approvare il P.U.A. in variante al P.I. ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter, della L.R. n. 11/2004 purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi elencati all'art.2 comma 1 delle presenti norme e i criteri generali del P.I.

**ART. 8 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA). 2. I P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10% in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15% della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.
3. Ai sensi dell'art.20 comma 8-ter della L.R. 11/2004 i P.U.A. possono prevedere varianti alle previsioni del Piano degli Interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi elencati all'art.2 comma 1 delle presenti norme e i criteri generali del P.I. In tale caso, il P.U.A. è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8 dell'art.18 L.R. 11/2004. 4. L'ambito del P.U.A. nelle zone con obbligo di P.U.A. va esteso a ricomprendere le eventuali circostanti aree necessarie alla realizzazione degli accessi e degli allacciamenti alle reti esistenti senza limiti percentuali di cui il comma 2.
5. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
6. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
  - a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
  - b) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
  - c) superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale;
  - d) volume edilizio relativamente agli insediamenti turistico-ricettivi.
7. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.
8. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:
  - a) relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico, così ripartiti:
    - 50% a parcheggio;
    - 50% a verde.



Così come definito dal P.A.T. la capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 250 di volume edificabile.

- b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100.

9. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.

10. Le aree di parcheggio comprendono gli spazi per la sosta e quelli strettamente necessari alla manovra degli autoveicoli, con esclusione della viabilità d'accesso.

11. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi da destinare parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:

- a) 50% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
- b) 75% per le restanti destinazioni.

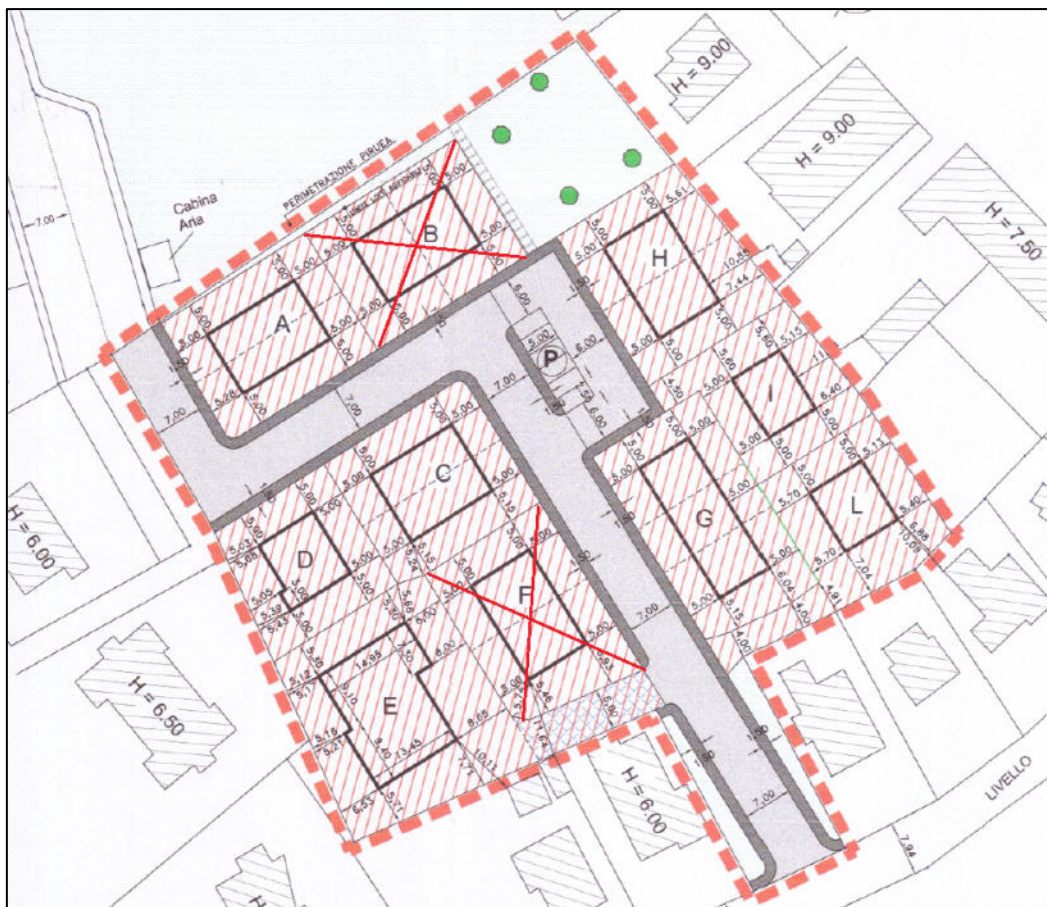
12. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.

13. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

14. A fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate si può provvedere alla monetizzazione delle aree a servizi facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate.

### DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 4502, ripartito – in base al P.I.R.U.E.A. succitato – in n.8 lotti edificabili, al netto delle strade e aree cedute gratuitamente al Comune di Rovigo e dei due lotti venduti a terzi.



L'estratto dagli elaborati progettuali del citato P.I.R.U.E.A., sopra riportato, evidenzia la denominazione dei singoli lotti con lettere da "A" e "L", precisando che i lotti "B" (particelle 1610-1611) e "F" (particelle 1612-1613) sono stati venduti a terzi.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è determinato, sempre in base al citato P.I.R.U.E.A., per ogni singolo lotto, in base alla tabella che segue, con avvertenza che le superfici dei lotti G-I-L possono differire leggermente da quelle catastali:

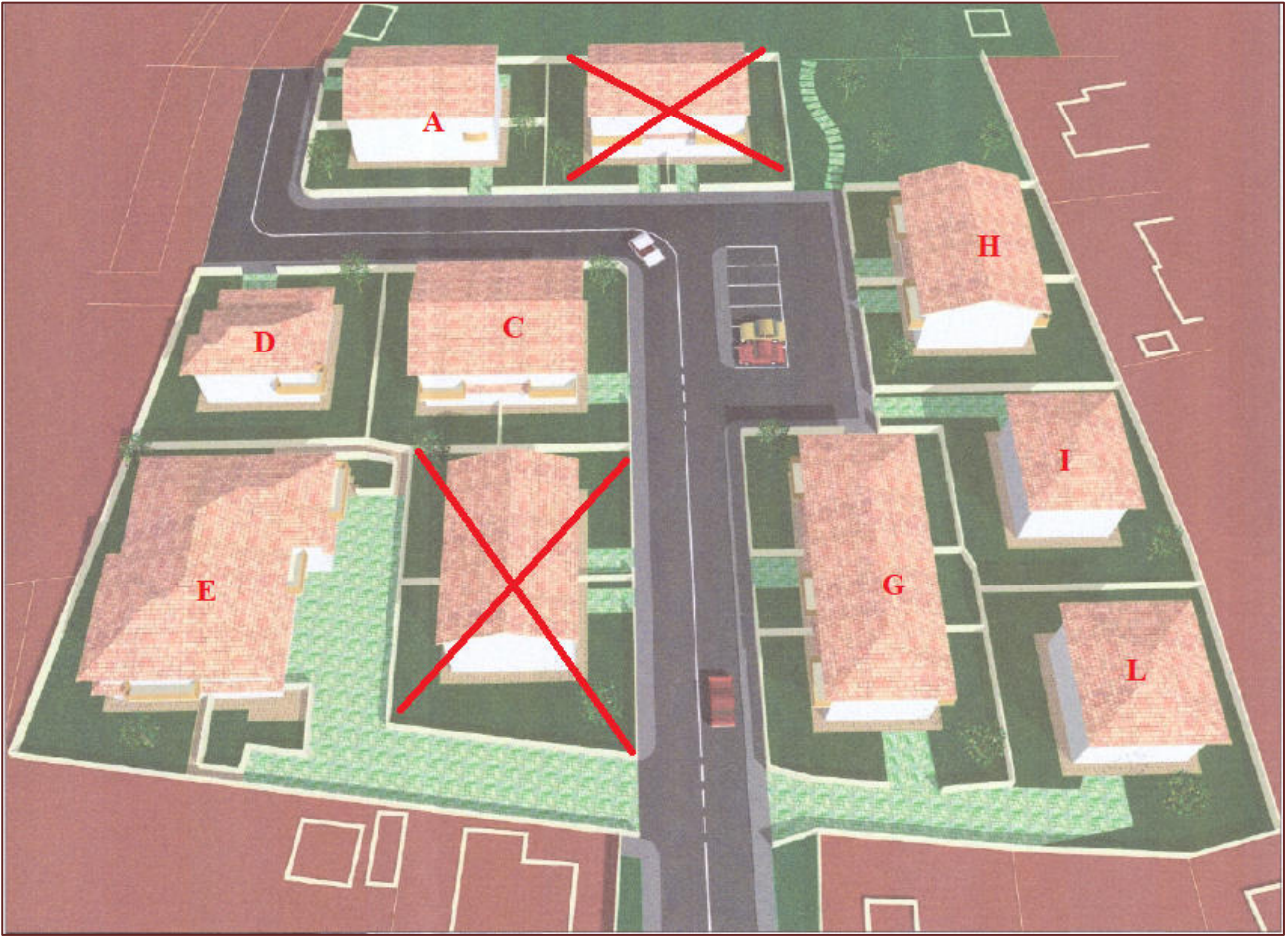
Lotto	Superficie fondiaria mq	Indice di fabbricabilità fondiaria max mc	Superficie coperta mq	Rapporto di copertura %	Altezza fabbricato ml	Distanze minime da		
						confini ml	fabbricati ml	strade ml
A	502,00	877,50	150,00	< 40%	5,85	5,00	10,00	5,00
<del>B</del>	<del>520,00</del>	<del>936,00</del>	<del>160,00</del>	<del>&lt; 40%</del>	<del>5,85</del>	<del>5,00</del>	<del>10,00</del>	<del>5,00</del>
C	514,00	930,00	158,90	< 40%	5,85	5,00	10,00	5,00
D	412,00	463,00	101,18	< 40%	5,85	5,00	10,00	5,00
E	987,00	1508,00	257,71	< 40%	5,85	5,00	10,00	5,00
<del>F</del>	<del>542,00</del>	<del>936,00</del>	<del>160,00</del>	<del>&lt; 40%</del>	<del>5,85</del>	<del>5,00</del>	<del>10,00</del>	<del>5,00</del>
G	600,00	1091,00	186,48	< 40%	5,85	5,00	10,00	5,00
H	557,00	934,00	159,65	< 40%	5,85	5,00	10,00	5,00
I	412,00	468,00	80,00	< 40%	5,85	5,00	10,00	5,00
L	518,00	526,50	90,00	< 40%	5,85	5,00	10,00	5,00
Totale	<del>5564,00</del>	<del>8670,00</del>	<del>1503,92</del>	< 40%				

Di seguito, viene riportata la tabella corrispondente alle sole particelle oggetto di pignoramento (esclusi pertanto i due lotti venduti in precedenza), suddivise secondo i lotti di progetto - che dovranno essere ratificati urbanisticamente - con il relativo indice di fabbricabilità fondiario: sulla superficie fondiaria complessiva di mq. 4502,00 è prevista la realizzazione di un volume massimo di mc.6798,00 ad uso residenziale, in base alle tipologie edilizie indicate negli elaborati del P.I.R.U.E.A.

LOTTI	PARTICELLE	SUP. CAT. (mq)	SUP. FOND (mq)	INDICE FABBR. (mc.)
A	1561	502,00	502,00	877,50
C	1563	514,00	514,00	930,00
D	1564	412,00	412,00	463,00
E	1565-1571	987,00	987,00	1508,00
G	1604-1605-1606-1607-1608	614,00	600,00	1091,00
H	1568	557,00	557,00	934,00
I	1569-1575	410,00	412,00	468,00
L	1574	506,00	518,00	526,50
totali		4502,00	4502,00	6798,00







Si evidenzia che in base all'art.5 della convenzione succitata, trascritta a Rovigo il 24/09/2007 nn.11216/5891, il 10% del volume complessivamente autorizzato (mc.8670,00 comprensivi dei due lotti venduti), ovvero mc.867 da individuare in quota costituita da un numero intero di unità abitative, è destinato per le procedure di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) convenzionata. La società esecutata (quale soggetto attuatore privato), con nota depositata presso il Comune di Rovigo – Sezione Edilizia Privata – in data 10/10/2008 prot.58902, ha indicato che tale quota di volume sarà compresa nel volume di cui al lotto "E", corrispondente alle particelle 1565 e 1571 del Foglio 7 di Borsea.

I lotti presentano forme sufficientemente regolari, con orografia pianeggiante e giacitura media, con la predisposizione agli allacciamenti delle normali reti tecnologiche.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene determinata sulla scorta delle risultanze catastali, pertanto la superficie non è reale.

Destinazione	Parametro	Superficie (mq)	Coef.	Superficie equivalente (mq.)
Terreno edificabile	Superficie catastale	4502	1,00	4502



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Esaminata la situazione dello specifico mercato immobiliare che attualmente non propone elementi o dati paragonabili per l'applicazione del metodo comparativo (MCA), essendo pressoché assente la domanda di aree edificabili, per la valutazione dell'appezzamento di terreno in oggetto si ritiene opportuno adottare il metodo basato sul "valore di trasformazione", metodo comunemente impiegato per la stima delle aree edificabili (trattandosi di immobili per loro natura destinati a trasformazione), con l'assunto che – in un mercato attivo – il valore di trasformazione ed il valore di mercato dovrebbero coincidere.

Sostanzialmente, volendo tralasciare l'attualizzazione dei benefici e dei costi, il procedimento analitico di stima è rappresentato dalla seguente formula:

$$V_t = V_i - C_i$$

ove:

$V_t$  = valore attuale

$V_i$  = valore di mercato dei beni prodotti dalla trasformazione

$C_i$  = costi necessari alla trasformazione.

Nel caso in esame, i "beni prodotti dalla trasformazione" sono costituiti dagli edifici che possono essere costruiti; tra i "costi necessari alla trasformazione" sono da includere il costo di costruzione degli edifici, le spese tecniche, le imposte, l'utile di impresa ed i costi di anticipazione delle spese, ecc.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare e dell'attuale scarsa domanda di aree edificabili in genere e, segnatamente, da urbanizzare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubb.Imm., Uff. Registro)

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

**8.3 Valutazione corpi:****A. appezzamento di terreno edificabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) e confronto con il metodo basato sul valore di trasformazione.

Sulla scorta della partizione di progetto, del volume residenziale concretamente realizzabile e del prezzo di vendita delle abitazioni nuove, detraendo il costo di costruzione, il costo delle opere aggiuntive, le spese ed oneri accessori, l'utile di impresa, ecc., e considerata la quota da riservare all'E.R.P. come da convenzione, il più probabile valore unitario di mercato per l'area in oggetto risulta essere di circa 65,00 euro/mq.

Si precisa che non appare opportuna la vendita in singoli lotti, atteso che deve essere regolarizzata la posizione urbanistica del P.I.R.U.E.A. con il completamento delle obbligazioni assunte in sede di convenzione edilizia sopra citata.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario medio</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq.4502	€/mq .65,00	€ 292.630,00

**Riepilogo:**

Valore complessivo intero € 292.630,00

Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà) € 292.630,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno edificabile	mq. 4502	€ 292.630,00	€ 292.630,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese di qualsiasi genere e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 43.894,50
Spese, costi e oneri presunti in via indicativa, per la regolarizzazione catastale, urbanistica e accessori (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti)	€ 73.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 175.735,50
<b>arrotondato ad Euro centosettantaseimila/00</b>	<b>€ 176.000,00</b>

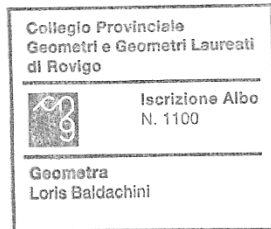
**ALLEGATI:**

- A – copia titolo di provenienza;
- B - copia convenzione edilizia;
- C - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni);
- D - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- E – certificato di destinazione urbanistica;
- F - documentazione fotografica.

Rovigo, li 12.12.2023



valutatore certificato  
REV e UNI 11558:2014



Il C.T.U.  
**Geom. Loris Baldachini**  
*(firmato digitalmente)*

