Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **259/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

Custode Giudiziario:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

Esperto alla stima:	Geom. Caterina Ferrari
Codice fiscale:	FRRCRN65L56D548O
Partita IVA:	01036570297
Studio in:	Via F. Fellini 15 - Canaro
Telefono:	0425 440060
Fax:	0425 440060
Email:	cierre@aniag.org
Pec:	caterina.ferrari@geopec.it
ISCRIZIONE COLLEGIO PROVICIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROVIGO	1299
ISCRIZIONE AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI	REV-IT/CNGeGL/2020/15

616752759988 MF6704E61370010001 01 21178184 367 P.5/14

INDICE SINTETICO – LOTTO UNICO

Bene: Via Peagna, s.n.c. – Ospedaletto Euganeo (Padova) – cap. 35045

1. **Categoria:** Terreno con destinazione parcheggio

Dati Catastali – Catasto terreni – Comune di Ospedaletto Euganeo
Intestazione:

- Usufruttuaria
. - Nuda Proprietà

1/2 -

– Nuda Proprietà 1/2

- **foglio 15, particella 1648,** Qual. Sem. Arbor., Cl. 2, Ha. 0.19.55 - R.D. €. 16,87 - R.A. €. 11,61
- **foglio 15, particella 1649,** Qual. Sem. Arbor., Cl. 2, Ha. 0.07.90 - R.D. €. 6,82 - R.A. €. 4,69

Nota:) L'intestazione catastale è stata rettificata su richiesta della sottoscritta in data 20/10/2017 – Id. 17718366, Prot. 12548/2017 .
Era erroneamente indicato il diritto di proprietà in capo ai Sigg.ri , anziché il diritto di nuda proprietà

2. **STATO DI POSSESSO:**
Alla data del sopralluogo il terreno è recintato e dotato di cancello; è utilizzato come parcheggio di un autotreno da parte del vicino senza alcun titolo opponibile alla procedura.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: //**

4. **Creditori Iscritti :** alla data di redazione della presente perizia

5. **Comproprietari**

6. **Misure Penali: //**

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Giudizio di divisione:**
Visto l'estensione contenuta del terreno, la forma triangolare, l'adiacenza alla linea ferroviaria, la presenza di diritto d'usufrutto a favore di una persona dell'età di 82 anni, la destinazione d'uso, in parte edificabile ed in parte parcheggio, poiché il rilascio di un permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione per la realizzazione dell'area a parcheggio e la cessione di quest'ultimo al comune a titolo gratuito , si ritiene che il bene non sia divisibile in due porzioni di egual valenza, pertanto si esprime **giudizio negativo alla divisione del bene**

9. **Valore dell'immobile - a quota 1/2 di nuda proprietà** **€. 13.000,00**
Valore dell'immobile - intera proprietà **€. 34.150,00**

MF6704E61370010001 01 21178184 367 P.6/14

Beni in **Ospedaletto Euganeo (Padova)**
Via Peagna, s.n.c.

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO (manca deposito nota trascrizione del pignoramento)

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

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

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **Nuda proprietà**

– Nuda Proprietà 1/2

Eventuali comproprietari:

- Usufruttuaria
– Nuda Proprietà

1/2

Dati Catastali – Catasto terreni – Comune di Ospedaletto Euganeo
Intestazione:

- Usufruttuaria
- Nuda Proprietà

1/2

– Nuda Proprietà 1/2

- **foglio 15, particella 1648,** Qual. Sem. Arbor., Cl. 2, Ha. 0.19.55 - R.D. €. 16,87 - R.A. €. 11,61

Confini:
Nord: Mappale 838
Est: Mappale 1649
Sud: Ferrovia dello stato
Ovest: Mappale 861 e 839

- **foglio 15, particella 1649,** Qual. Sem. Arbor., Cl. 2, Ha. 0.07.90 - R.D. €. 6,82 - R.A. €. 4,69

Nota:) L'intestazione catastale è stata rettificata su richiesta della sottoscritta in data 20/10/2017 – Id. 17718366, Prot. 12548/2017 .
Era erroneamente indicato il diritto di proprietà in capo ai Sigg.ri , anziché il diritto di nuda proprietà

Nota2:) I mappali come sopra individuati derivano dal frazionamento del Mappale 860 di originari Ha. 0.27.45

Confini:
Nord: Mappale 838
Est: non è comprensibile il numero di mappa attribuito
Sud: Ferrovia dello stato
Ovest: Mappale 1648

616752759988 MF6704E61370010001 01 21178184 367 P.7/14

Conformità catastale:
Dal sopralluogo si rileva che trattasi di terreno ubicato in ambito urbano, utilizzato a prato, con destinazione in parte edificabile, e in parte a parcheggio, identificato correttamente al catasto terreni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale
Area urbanistica: residenziale.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e se condaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: Strada Regionale 10 mt. 200
Stazione ferroviaria a mt. 600 circa
Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio, istituti di credito, Uffici pubblici, farmacia, ambulatori medici, istituti scolastici di 1° e 2° grado

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il terreno risulta essere recintato e dotato di cancello; viene utilizzato come parcheggio di un autotreno da parte del vicino senza alcun titolo opponibile alla 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: Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Il Mappale 1649 risulta classificato in Zona c1/18 sulle tavole del PRG, mentre il Mappale 1648 è classificato come parcheggio. Il rilascio di un permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione per la realizzazione dell'area a parcheggio e la cessione di quest'ultimo al comune a titolo gratuito

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

4.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca giudiziale attiva
A favore di,
contro
Derivante da: decreto ingiuntivo;
Rogito: Tribunale di Vicenza in data
Importo capitale: Importo Ipoteca:
Iscritto a Este

Note:) L'ipoteca giudiziale è iscritta sul mappale 860 che ha generato gli attuali mappali 1648 e 1649 per la quota di 1/2 di nuda proprietà

MF6704E61370010001 01 21178184 367 P.8/14

- Ipoteca giudiziale attiva
A favore di,
contro
Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo capitale: - Importo Ipoteca:
Rogito: Tribunale di Padova in data
Iscritto a Este

Note:) L'ipoteca giudiziale è iscritta sul mappale 860 che ha generato gli attuali mappali 1648 e 1649 per la quota di 1/2 di nuda proprietà

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
a favore di
contro
Derivante da: Verbale Di Pignoramento
Rogito: Ufficiale Giudiziario Rovigo in data
trascritto a Este in data
Note:) L'ipoteca giudiziale è erroneamente iscritta sui mappali 1648 e 1649 del foglio 15 del comune di Este anziché del comune di Ospedaletto Euga neo, per la quota di 1/2 di nuda proprietà; l'atto di pignoramento è cor retto.

- Pignoramento
a favore di
contro
Derivante da: Verbale Di Pignoramento
Rogito: Ufficiale Giudiziario Rovigo in data
trascritto a Este in data
Nota:) la trascrizione è presentata a rettifica del pignoramento sopracitato per errata indicazione del Comune di Este anziché Ospedaletto Euganeo oltre alla denominazione della Banca da S.C.A.P. a S.P.A.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Eseguita in data 26/10/2017

4.3 Misure Penali : Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Mappale 1649 risulta classificato in Zona c1/18 sulle tavole del PRG, mentre il Mappale 1648 è classificato come parcheggio. Il rilascio di un permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione per la realizzazione dell'area a parcheggio e la cessione di quest'ultimo al comune a titolo gratuito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal **09/12/1992 ad oggi – proprietario – ante ventennio**

- Usufruttuaria
- Nuda Proprietà

1/2

616752759988 MF6704E61370010001 01 21178184 367 P.9/14

– Nuda Proprietà 1/2

- In forza di Atto di Compravendita
A rogito: Notaio Camporese L. in data 09/12/1992 – Rep. 7938
- Registrato a : Este il 17/12/1992, N° 1457
- trascritto a Este in data 23/12/1992 - NN. 5062/3876
Nota1:) L'acquisto è del mappale 860 che ha generato gli attuali mappali 1648 e 1649

Nota 2:) dalla ricerca on-line si rileva la presenza di due note di trascrizione NN. 5617/4140 del 04/12/1998 E NN. 1559/1134 DEL 26/03/2001 per denuncia di successione in morte di proprietario precedente, dove all'Unità Negoziale 2 – immobile 10, viene indicato il Mappale 860 del foglio 15, già oggetto di vendita con l'atto sopracitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. 2009 – PC/39
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione bifamigliare
Non rilasciata
P.s.) Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla cessione dell'area destinata a parcheggio al comune, a titolo gratuito in quanto l'ammontare degli oneri di urbanizzazione non coprirebbero le opere necessarie per la realizzazione del parcheggio, come previsto dalle norme del P.R.G.

7.1 *Conformità edilizia:*

Il terreno risulta essere recintato su tutti i lati. Per la costruzione della recinzione e del relativo cancello non è stata rilasciata autorizzazione.

Le difformità summenzionate possono trovare sanatoria presentando richiesta di S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'Art. 37 – D.P.R. 380/2001.

Oneri:

Spese tecniche per redazione di pratica edilizia in sanatoria	€.	500,00
Sanzione pecuniaria	€.	516,00
Totale oneri	€.	*1.016,00*

Nota:) Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati sia del Tecnico che valuterà attentamente tutto lo stato di fatto dell'immobile, sia dall'Ufficio tecnico comunale
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Mappale 1649: C1/18 - residenziale Mappale 1648: P/2 - Area per parcheggi – Il Vincolo ferroviario è su entrambi i mappali
Norme tecniche di attuazione:	ART. 21, 28 & 32 delle N.T.A. che si allegano nel fascicolo allegati ed al quale si ri-

MF6704E61370010001 01 21178184 367 P.10/14

	manda integralmente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	a) il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla realizzazione delle opere per il parcheggio a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in alternativa alla cessione a titolo gratuito dell'area e il pagamento degli oneri. b) Il rilascio del permesso è subordinato al parere favorevole da parte delle ferrovie dello Stato in deroga ai sensi dell'Art. 60 del DPR 753/80
Volume edificabile consentito:	If = 1,2 mc./mq max. = mc. 948,00
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione:
Terreno in parte edificabile in parte a parcheggio pubblico

Trattasi di un appezzamento di terreno a forma triangolare ubicato in zona residenziale a confine con la ferrovia, recintato e dotato di cancello carrabile.
Al momento del sopralluogo il terreno risulta a prato, pianeggiante, e viene utilizzato per la sosta di automezzi da parte de vicino senza titolo opponibile alla procedura.
L'area è individuata sulle tavole del PRG come:
Area edificabile C1/18 il mappale 1649 per mq. 790, volume residuo edificabile mc. 948,00
Area P/2 parcheggio il mappale 1648.
Il rilascio del Permesso di costruire di un edificio residenziale è subordinato alla realizzazione delle opere per il parcheggio pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in alternativa alla cessione a titolo gratuito dell'area e il pagamento degli oneri e al parere favorevole da parte delle ferrovie dello Stato in deroga ai sensi dell'Art. 60 del DPR 753/80

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di nuda proprietà

Superficie catastale mq 2.745,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	superf. esterna lorda	790,00	1,00	790,00
Terreno a parcheggio	superf. esterna lorda	1.955,00	1,00	1.955,00
	sommano		**Sommano**	**2.745,00**

616752759988 MF6704E61370010001 01 21178184 367 P.11/14

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Caratteri domanda / Offerta:
L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

a) Privato
b) Persona giuridica
c) Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito di Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica
Fase del mercato: recessione

Si ritiene necessario puntualizzare che per valore di mercato si intende quell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ben diverso è il Valore di vendita forzata, trattandosi di quell'importo che ragionevolmente si può ricavare dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente *ridotto nel valore per:*

a) immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
b) vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
c) rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate
d) spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di terreno da porsi in vendita, edificabile, l'ubicazione in centro urbano vicino ai servizi, e l'ampiezza costituiscono caratteristiche positive; l'adiacenza alla linea ferroviaria e il vincolo legato alla realizzazione delle opere per l'utilizzo dell'area a parcheggio, rappresentano caratteristiche limitanti alla commercializzazione del bene.

Considerando il trend negativo del mondo dell'edilizia, soprattutto della nuova edificazione, non è stato reperito alcun atto di compravendita di recente sottoscrizione.

Le tabelle redatte dal Comune di Ospedaletto Euganeo per il calcolo dell'Imu pone il valore dell'area edificabile c1/18 a €. 80,90/mq. come da Delibera del Consiglio Comunale N° 151 del 10.12.2009, valore determinato in base a stima dei terreni a quell'epoca.

Considerando che il decremento medio degli ultimi 7/8 anni si attesta al 30%

Che l'ubicazione del terreno in questione, sfavorita per l'adiacenza alla linea ferroviaria, determina un ulteriore decremento valutabile in 10%

Si può affermare che il decremento di valore dal 2009 ad oggi è pari al 40%

€. 80,90 – (80,90x40%) = €. 48,54 / mq.(*)

L'area con destinazione a parcheggio può essere paragonato a quello agricolo, il cui valore medio della zona è di €. 3,00 – 4,00 / mq.
Il valore deve però essere corretto in negativo in quanto questo terreno non andrà a integrarsi nella futura costruzione come giardino, ma dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune;
per quanto sopra si ritiene corretto un decremento del 50%

€.3,50 – (3,50x50%) = €. 1,75/mq (**)

8.2 Fonti di informazione: //

MF6704E61370010001 01 21178184 367 P.12/14

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno

Destinazione	*Superficie Equivalente Mq.*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno edificabile	790,00	(*) €. 48,00	€ 37.920,00
Terreno a parcheggio	1955,00	(**) €. 1,75	€. 3.421,25
		Valore complessivo	***€. 41.341,25***

valore corpo arrotondato € 41.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore intero immobile	€. 41.350,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.202,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€. 1.016,00
Valore al netto degli abbattimenti	€.34.131,50
Valore usufrutto – – coeffi. 250 – interesse legale 0,1%	€. 8.532,87
Valore nuda proprietà	€. 25.598,63
Valore quota ½ nuda proprietà	€. 12.799,31

8.5 Giudizio di divisione

Visto l'estensione contenuta del terreno, la forma triangolare, l'adiacenza alla linea ferroviaria, la presenza di diritto d'usufrutto a favore di una persona dell'età di la destinazione d'uso, in parte edificabile ed in parte parcheggio, poiché il rilascio di un permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione per la realizzazione dell'area a parcheggio e la cessione di quest'ultimo al comune a titolo gratuito , si ritiene che il bene non sia divisibile in due porzioni di egual valenza, pertanto si esprime **giudizio negativo alla divisione del bene**

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 12.799,31
Valore dell'immobile - a quota 1/2 di nuda proprietà	**€. 13.000,00**
Valore dell'immobile - intera proprietà	**€. 34.150,00**

Allegati: 1) Documentazione fotografica 2) Documentazione ipotecaria
3) Documentazione catastale 4) Documentazione urbanistica

L'Esperto alla stima
Geom. Caterina Ferrari

rev Recognised European Valuer
Caterina Ferrari
REV-IT/CNGeGL/2020/15
TEGoVA

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rovigo
Geometra Caterina Ferrari

Canaro, lì 20/10/2017

616752759988 MF6704E61370010001 01 21178184 367 P.13/14