

Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
SPV Project 1516 S.r.l.

contro:



n. Gen. Rep. **65/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-02-2022, ore 9:15

Giudice E.I.: **Dott.ssa Elisa Romagnoli**

Custode Giudiziario: **Avv. Vittoria Cogo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Gianluca Carraro**
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U
Partita IVA: 00926780297
Studio in: Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 21550
Fax: 0425 424395
Email: gianluca.carraro@libero.it
Pec: gianluca.carraro@epap.sicurezzapostale.it

RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Marconi – San Pietro Viminario (PD) – 35020

Lotto: Unico, **quota 1/1 di proprietà di terreno edificabile della superficie totale di mq 18.494 con PUA-PIRU scaduto.**

Corpo: A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):

Dati Catastali:

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di San Pietro Viminario (PD),

- **Foglio 9, particella 563**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 2885 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167817 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56461.1/2017);

- **Foglio 9, particella 564**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 4238 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167818 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56462.1/2017);

- **Foglio 9, particella 565**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 3364 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167819 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56463.1/2017);

- **Foglio 9, particella 566**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 256 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167820 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56464.1/2017);

- **Foglio 9, particella 567**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 387 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167821 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56465.1/2017);

- **Foglio 9, particella 568**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 7364 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167822 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56466.1/2017).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (risultante genericamente dal Quadro D della nota di trascrizione come pertinenze);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),

- **Foglio 9, particella 563**, qualità Ente Urbano, superficie 2885 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);

Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),

- **Foglio 9, particella 564**, qualità Ente Urbano, superficie 4238 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006

Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);
Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),
- **Foglio 9, particella 565**, qualità Ente Urbano, superficie 3364 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006
Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);
Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),
- **Foglio 9, particella 566**, qualità Ente Urbano, superficie 256 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006
Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);
Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),
- **Foglio 9, particella 567**, qualità Ente Urbano, superficie 387 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006
Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);
Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),
- **Foglio 9, particella 568**, qualità Ente Urbano, superficie 7364 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006
Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006).

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Marconi – San Pietro Viminario (PD) – 35020

Lotto: Unico

Corpo: A

Possesso: il terreno al momento del sopralluogo risultava libero e privo di costruzioni. Dalla ricerca effettuata presso L’Agenzia delle Entrate non sono emersi atti registrati aventi oggetto le unità immobiliari in vendita.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Marconi – San Pietro Viminario (PD) – 35020

Lotto: Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì, compatibilmente ad un terreno inerbito non livellato.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Marconi – San Pietro Viminario (PD) – 35020

Lotto: Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa.

5. Comproprietari

Bene: Via G. Marconi – San Pietro Viminario (PD) – 35020

Lotto: Unico

Corpo: A

Comproprietari: nessuno.

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Marconi – San Pietro Viminario (PD) – 35020

Lotto: Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI (nel ventennio).

7. Prezzo

Bene: Via G. Marconi – San Pietro Viminario (PD) – 35020

Lotto: Unico

Prezzo: € 528.000,00

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati. Successivamente: acceda fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice S.r.l. (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato “.avi”, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò

necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).

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

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Difformità urbanistico edilizie;
- Difformità Catastali;
- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in

sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

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

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

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

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

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

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Beni in San Pietro Viminario (PD)
Via Guglielmo Marconi SNC

Lotto: UNICO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Comune di: San Pietro Viminario (PD), Via Guglielmo Marconi SNC, quota di 1/1 di proprietà di terreno edificabile della superficie totale di mq 18.494 con PUA-PIRU scaduto.

Quota e tipologia del diritto (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali): Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di San Pietro Viminario (PD),

- **Foglio 9, particella 563**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 2885 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167817 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56461.1/2017);

- **Foglio 9, particella 564**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 4238 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167818 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56462.1/2017);

- **Foglio 9, particella 565**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 3364 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167819 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56463.1/2017);

- **Foglio 9, particella 566**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 256 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167820 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56464.1/2017);

- **Foglio 9, particella 567**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 387 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167821 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56465.1/2017);

- **Foglio 9, particella 568**, categoria F/1 area urbana, classe -, consistenza 7364 mq, VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, piano: T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2017 protocollo n. PD0167822 in atti dal 13/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.56466.1/2017).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (risultante genericamente dal Quadro D della nota di trascrizione come pertinenze);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),

- **Foglio 9, particella 563**, qualità Ente Urbano, superficie 2885 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);

Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),

- **Foglio 9, particella 564**, qualità Ente Urbano, superficie 4238 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006

Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);

Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),

- **Foglio 9, particella 565**, qualità Ente Urbano, superficie 3364 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);

Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),

- **Foglio 9, particella 566**, qualità Ente Urbano, superficie 256 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);

Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),

- **Foglio 9, particella 567**, qualità Ente Urbano, superficie 387 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006);

Catasto Terreni, Comune di San Pietro Viminario (RO),

- **Foglio 9, particella 568**, qualità Ente Urbano, superficie 7364 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006) e FRAZIONAMENTO del 24/03/2006 Pratica n. PD0064687 in atti dal 24/03/2006 (n. 64687.1/2006).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze del compendio in vendita secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- a nord e ad est strada pubblica, a sud particelle 96, 95, 94, 141, 132, 225 e 222, e ad ovest con particella 84.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di proprietà di terreno edificabile della superficie totale di mq 18.494 con PUA-PIRU scaduto.

Caratteristiche zona: centrale di San Pietro Viminario (PD).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e artigianali.

Importanti centri limitrofi: il centro del paese dista circa 350 m (in linea d'aria), Monselice (PD) dista circa 5 km e Padova dista circa 25 km.

Attrazioni paesaggistiche: nel territorio comunale la superficie disponibile è utilizzata prevalentemente a scopo agricolo produttivo, con presenza di colture cerealicole (70% circa) ma anche con una significativa presenza di vite, fruttiferi, ortive (asparago) e foraggere. La struttura prevalente è quella del campo chiuso in cui permangono ancora alcuni elementi della "campagna dotata" con filari e piantate di bordo, lungo i fossi o i percorsi interpoderali. Degno di nota è il parco naturale di pertinenza di Villa Viaro Giustinian in località Vanzo nel quale è collocato un roseto che conta centinaia di varietà di rose antiche.

Attrazioni storiche: il nome "viminario" richiama la pianta dei vimini in quanto il comune era famoso per la lavorazione del vimine, ed è nome della zona già dal 1054. Nel 1165 si ritrova citato Viminario con l'aggiunta di San Pietro, il titolo della chiesa a Lui dedicata.

Principali collegamenti pubblici: fermata delle autocorriere del servizio extraurbano a 50 m, il casello autostradale di Monselice (A13) dista circa 3,5 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: nel centro del paese sono presenti i seguenti servizi: attività commerciali, ufficio postale, supermercati, luoghi di aggregazione, luoghi di culto, scuola materna, elementare e media.

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno al momento del sopralluogo risultava libero.

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dalla ditta Esecutata quale "dante causa", in data 10 dicembre 2021 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Padova, Ufficio Territoriale di Este (riportata in Allegato n. 11), che con propria risposta del 30.12.2021 prot. 199009, comunicava che non risultavano atti registrati presso quell'Ufficio, tuttavia segnalando l'esistenza di altri contratti registrati presso le Agenzie Entrate di Treviso (844 e T6D), Castelfranco Veneto (R74 e T5K), Montebelluna (T5S); lo scrivente quindi provvedeva all'invio delle specifiche richieste di verifica all'Agenzia di Treviso in data 30/12/2021 dalla quale si è ancora in attesa di risposta (riportata in Allegato n. 11). Qualora, successivamente al deposito del presente elaborato dovesse emergere qualche contratto opponibile alla procedura, sarà cura dello scrivente informare immediatamente il Custode giudiziario e svolgere gli eventuali aggiustamenti estimativi sul valore di mercato.

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 dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 14/01/2022 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Este, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano in atti. Si precisa comunque che il titolare del diritto [REDACTED]

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Con scrittura privata autenticata dal Dr. Giuseppe Mercolini, Notaio in Montegrotto Terme, Rep. n. 12522 in data 29/09/2005, trascritta ad Este in data 28/10/2005, R.G. 7058, R.P. 4077, [REDACTED] si è impegnata a favore del Comune di San Pietro Viminario "... A DARE ESECUZIONE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, DI CUI ALLA DOMANDA PRESENTATA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN DATA 28.06.2001 SECONDO QUANTO RIPORTATO DAGLI ELABORATI PROGETTUALI, DELLA RELAZIONE E DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E SECONDO LE PRESCRIZIONI DEL CAPITOLATO SPECIALE, TUTTI DEPOSITATI AGLI ATTI DEL COMUNE, ASSUMENDO IN MODO ESPlicito E FORMALE TUTTI GLI IMPEGNI E OBBLIGHI PREVISTI DALL'ART. 1 DELL'ALLEGATO TITOLO E DAI SEGUENTI, PER SE STESSA, EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LA DITTA SI E' IMPEGNATA AD ESEGUIRE LE OPERE PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO IN DUE STRALCI COME SPECIFICATO NEGLI ELABORATI DI PROGETTO E NELLA RELAZIONE TECNICA. L'ESECUZIONE DEL PRIMO STRALCIO GARANTIRA' LA FUNZIONALITA' PER QUANTO RIGUARDA LA VIABILITA', LA DISTRIBUZIONE DEI SOTTOSERVIZI E LE AREE DESTINATE A VERDE PER I LOTTI CHE VERRANNO REALIZZATI CON LA SOPRACCITATA OPERAZIONE. LA REALIZZAZIONE DEL SECONDO STRALCIO DEL P.I.R.U. GARANTIRA' IL COMPLETAMENTO DELL'AREA COME PREVISTO DAGLI ELABORATI DI PROGETTO. PER TUTTO QUANTO QUI NON INDICATO SI FA RIFERIMENTO ALL'ALLEGATO TITOLO.". Alla data corrente il suddetto Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica risulta scaduto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti.

- Dal sopralluogo dell'area effettuato in data 12/01/2022 dal Servizio Forestale della Regione Veneto è emerso che parte della vegetazione arborea, cresciuta spontaneamente su di un'area di circa 3200 mq, si configura come "bosco" ai sensi delle norme

regionali vigenti e quindi è interessata da un **vincolo forestale**; per la riduzione di tale superficie boscata, l'Aggiudicatario dovrà presentare idonea istanza al Servizio Forestale accollandosi le relative spese e oneri di compensazione, quantificati in circa € 3.200 per il solo indennizzo (quindi al netto di spese tecniche ed amministrative), così come indicato nella comunicazione ricevuta dall'Unità Organizzativa Servizi Forestali della Regione Veneto prot. n. 17998 del 17/01/2022 riportata in Allegato n. 11. **Si fa presente che tale riduzione potrà avvenire solo a fronte di un progetto edilizio o agronomico e contestualmente ad una specifica istanza su modello regionale.**

- Dall'esame della documentazione edilizia in atti, riportata in estratto in allegato n. 10, risulta a confine nord ed est una condotta interrata per il convogliamento di acque bianche di competenza del locale Consorzio di Bonifica. Sono visibili in alcuni punti i relativi pozzetti di ispezione che presentano coperchi rotti o ammalorati con conseguente pericolo di caduta.
- Risultano presenti elettrodotti con sostegni a terra.
- Acquisto con IVA esposta da verificare.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1 - Ipoteca giudiziale a favore di **Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa** contro ██████████
 ██████████ derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Treviso, Rep. n. 4791 in data 07/10/2014, iscritta ad Este in data 07/11/2014 ai nn. R.G. 4698, R.P. 636.
 Ipoteca: € 620.000,00; Capitale: € 449.783,33.
 L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di San Pietro Viminario distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particelle 563, 564, 565, 566, 567 e 568.

4.2.2 Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di **SPV PROJECT 1516 S.r.l. contro** ██████████
 ██████████ derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 19/04/2021 Rep. n. 745, trascritto ad Este in data 25/05/2021 ai nn. R.G. 2855, R.P. 2052.
 Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di San Pietro Viminario distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particelle 563, 564, 565, 566, 567 e 568. Non risulta il pignoramento dei suddetti identificativi al Catasto Terreni indicati nel quadro D della nota di trascrizione come pertinenze.

4.2.3 Altre trascrizioni:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Este nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Este nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 14/01/2022 presso la Conservatoria di Este si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 15/06/2021): a carico della Ditta Esecutata non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente.
---------------------------------	----------------------

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non conosciute.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non pertinente.
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente.
Millesimi di proprietà:	dato non pertinente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	si.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non pertinente.
Indice di prestazione energetica:	dato non pertinente.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	dato non pertinente.
Note sulle servitù:	si veda quanto specificato al paragrafo 4.1.4
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	<ul style="list-style-type: none"> - sull'area scoperta risulta presente un piccolo gattile che, sentito l'Ufficio Tecnico comunale, è stato anche censito dall'ULSS competente per territorio con attribuzione del codice di colonia felina. - L'area scoperta si presenta in parte asfaltata e in parte inerbita. La porzione inerbita denota altimetrie variabili dell'ordine di circa 2 metri (± 1 m) rispetto al piano campagna; non si ha cognizione se, al di sotto di questi piccoli cumuli e rilievi vi siano ancora manufatti fondali (o materiali di altra natura) derivanti da precedenti demolizioni. Sarà cura dell'Aggiudicatario accertarne la natura e, in caso, gestirli secondo le norme vigenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1;
fino al **30/09/1997**.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
dal **30/09/1997** al **08/04/2005** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Pietrantonio Fabrizio, Rep. n. 82656 in data 30/09/1997, trascritto ad Este in data 07/10/1997 ai nn. R.G. 4034 e R.P. 2986.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;
dal **08/04/2005** ad **OGGI** in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Padova, Rep. n. 20373 in data 08/04/2005, trascritto ad Este in data 16/02/2006 ai nn. R.G. 1120 e R.P. 686.

Con il presente atto, la Ditta acquisiva la proprietà dell'Unità Immobiliare censita al

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Viminario, foglio 9 particella 8 sub. 4 e censita al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Viminario, foglio 9, particella 8, Ente Urbano di Ha 1,8494. Successivamente l'unità immobiliare è stata demolita ed il terreno frazionato dando origine alle attuali particelle catastali.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di San Pietro Viminario, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto il terreno edificabile oggi in vendita, ha fornito allo scrivente copia del P.I.R.U. "Area Zorzi" che viene allegato alla presente Allegato n. 10 solo in estratto dal momento che è scaduto.

7.1 Conformità edilizia:

Si precisa che per l'attuabilità del P.I.R.U. l'Aggiudicatario dovrà quindi ripresentare la relativa richiesta secondo quanto previsto dal C.D.U. (Allegato n. 06), dal R.E. (Regolamento Edilizio), dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione), dalle N.T.O. (Norme Tecniche Operative) di fonte comunale e dalle norme regionali e nazionali vigenti.

Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di San Pietro Viminario è dotato di PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1998 del 27.07.2001, P.A.T. (Piano Assetto del Territorio) adottato con deliberazione di C.C. n. 14 del 25/07/2013 e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 22 del 11/12/2014; P.I. (Piano degli Interventi) adottato con delibera di C.C. n. 21 del 18/07/2016 e approvato con delibera di C.C. n. 25 del 17/11/2016.
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n. 22 del 11/12/2014; Delibera di C.C. n. 25 del 17/11/2016.
Zona omogenea:	Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Pietro Viminario, prot. n. 188 del 10/01/2022, l'area è classificata dall'attuale P.A.T. come Aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 31 delle N.T.A. ed è classificata dall'attuale P.I. come Zona C2/10 residenziale di espansione di cui all'art. 11 delle N.T.O..

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda al sito istituzionale del Comune di San Pietro Viminario ed alla documentazione riprodotta in estratto in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: quota di 1/1 di proprietà di terreno edificabile con della superficie totale di mq 18.494 con PUA-PIRU scaduto di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di proprietà di terreno edificabile con P.I.R.U. (Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica) scaduto.

Il terreno si presenta generalmente pianeggiante con modesti rilievi presumibilmente derivanti dalle precedenti operazioni di demolizione dei fabbricati un tempo presenti sul luogo. La superficie risulta interessata da inerbimento spontaneo con la crescita di alcuni gruppi di alberi (robinie, salici, pioppi, ailanti, ecc.); a tal riguardo è stata inoltrata idonea richiesta di parere al Servizio Forestale regionale che ha confermato il carattere di "bosco" di una superficie di circa 3.200 mq evidenziata nella porzione nord ovest (parere riprodotto in Allegato n. 11) che potrà essere ridotta (eliminata) solo con idonea procedura regionale.

In alcune zone dell'area sono presenti porzioni di pavimentazioni (in asfalto) e si segnala inoltre la presenza di una colonia felina censita dall'USSL oltre che di alcuni pozzetti (talvolta anche aperti) in collegamento con la condotta idrica interrata che, dagli atti edilizi, risulta presente lungo il perimetro nord ed est.

Il terreno risulta interamente delimitato da recinzioni metalliche con accesso da un portone scorrevole posto lungo la via Marconi. All'interno del perimetro sono presenti anche dei pali di sostegno di elettrodotti aerei.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) del terreno in vendita:

<i>Destinazione Terreno edificabile</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
Terreno	sup. lorda catastale	18.494	1	18.494
Totale terreno		18.494		18.494

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) del terreno in vendita:

<i>Destinazione Terreno edificabile</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. netta commerciale mq</i>
Terreno	sup. netta catastale	18.494	1	18.494
Totale terreno		18.494		18.494

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il lotto in vendita è privo di fabbricati e quindi in questa sede non ci si dilunga sui relativi metodi di misurazione. Qui si evidenzia che non si è proceduto alla misurazione dell'area scoperta perché non previsto dal quesito e dunque ci si attiene alle risultanze di superficie catastale.

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "Valore di trasformazione" adottando valori di mercato di compravendite di beni simili a quelli ottenuti con la trasformazione edilizia (unità abitative, nella fattispecie) e considerando costi di costruzione dedotti dal CRESME e di urbanizzazione da prezziari Regione Veneto.

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- **Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

Non sono state reperite transazioni immobiliari per beni simili a quello in vendita (ampio lotto di terreno edificabile a fini residenziali). Per tale motivo si procede con il secondo metodo di stima (Metodo del Valore di trasformazione) con gli assunti di seguito descritti

- **Metodo del Valore di trasformazione**

Con questo metodo il valore di trasformazione è ottenuto per differenza fra il valore dei beni derivanti dalla trasformazione (in questo caso appartamenti) ed i costi necessari per l'esecuzione della trasformazione suddetta che, come noto,

parte da terreno nudo non urbanizzato.

Di seguito i principali assunti di questo approccio:

- o Il ricavo della trasformazione: è stimato ricercando valori di compravendite di beni finiti simili a quelli ottenibili dalla trasformazione; detti valori, in genere espressi in €/mq o €/mc, verranno moltiplicati per la superficie o cubatura edificabile;
 - Lo scrivente ha reperito indicazioni coerenti sul valore del mercato locale di unità immobiliari singole: esso individua valori pari a €/mq 1570, cui corrisponde un valore di €/mc 524 (compravendita trascritta a Este in data 11.11.2020, RG/RP 5190/3434 e compravendita trascritta a Este in data 27.08.2019, RG/RP 4809/3211)
 - Nella fattispecie in esame, considerata la cubatura disponibile come da Scheda 10, considerato che il PIRUEA è scaduto e dunque lo scrivente ritiene che la cubatura disponibile sia pari a mq 18.494 x mc/mq 1,23 = mc 22.747 (indice indicato nella citata Scheda), adottando il valore di €/mc 524, ne deriva un valore di € 11.919.428.
- o I costi di trasformazione sono così stimati:
 - costo di costruzione degli immobili, dedotto dall'applicativo CRESME, pari a €/mq 1113 x mq 7.582 (mc 22.747 : 3) = € 8.438.766;
 - urbanizzazione primaria:
 - per viabilità, parcheggi e piazzali (compresi sottoservizi), adottando il parametro di 2 mq / 10 mc del volume edificabile x €/mq 100 = € 454.940,
 - per il verde attrezzato, stimando 200 abitanti di nuovo insediamento x 30 mq/ab., (compresa la riduzione di superficie boscata) x €/mq 60 = € 360.000,
 - spese progettuali con oneri sicurezza, direzione lavori e collaudi, e cessione al Comune (5%): € 595.971,
 - imprevisti (2%): € 238.388,
 - utile imprenditoriale (10%): 1.191.942,
- o considerando una tempistica di realizzazione di costi e ricavi distribuita su 7 anni ed un tasso di attualizzazione dei costi/ricavi futuri del 7%;

- **Stima**

per tutto quanto sopra, rimandando per i dettagli all'Allegato n. 13, ne deriva un valore totale di trasformazione pari a € 621.689 che, rapportato alle unità di superficie o di volume, individua i seguenti valori: €/mq 33,62, €/mc 27,33; il valore a metro quadrato è stato infine confrontato con il valore delle aree edificabili a fini ICI/IMU che è pari a €/mq 32, dimostrando la sostanziale coerenza della stima svolta.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Terreno edificabile	18.494	33,6157	621.689,45
Valore complessivo intero			621.689,45
Valore complessivo diritto e quota			621.689,45

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 93.253,42
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 528.436,03
Valore immobile/quota immobiliare <u>arrotondato</u> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 528.000,00

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

Allegato 1: Verbale di incarico, convocazione di inizio operazioni peritali

Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale

Allegato 3: Visure catastali

Allegato 4: Estratto di mappa catastale

Allegato 5: Planimetrie catastali dell'immobile: non presenti

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 7: Documentazione Fotografica

Allegato 8: Atto di provenienza

Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica

Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche (Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica scaduto)

Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate e Servizio Forestale

Allegato 12: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)

Allegato 13: Dettaglio della stima

Data generazione:

26 gennaio 2022

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**