

Tribunale di Padova – Esecuzione immobiliare n.

203/2023

dott. G. Amenduni

Difesa e rappresentata dall'**Avv.**

contro



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Quesito	8
Relazione del CTU	9
Documentazione prodotta:	9
Suddivisione in lotti	9
Corrispondenza dei beni	11
Beni Pignorati	11
Regolarità catastale	12
Vincoli di diritto pubblico	12
Proprietà	12
Provenienza	13
Fonti	13
Storia catastale	13
Provenienza	15
Formalità pregiudizievoli	16
Iscrizioni	16
Trascrizioni	17
Vincoli o oneri	18
Conformità	19
Vincoli e oneri	19
Descrizione generale	19
Contesto:	19
Piano di lottizzazione PER/15	20
Menzioni urbanistiche	20
Metodo di stima	21
Valore di mercato degli edifici realizzati ex novo	22
Costi di produzione	22
Costi di commercializzazione	23
Profitto dell'imprenditore	23



Fattore di anticipazione	23
Valutazione dei beni	23
Definizione delle quantità	23
Lotto 1	25
Tipologia	25
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	25
Dati catastali	25
Confini	25
Parametri urbanistici	25
Valore di trasformazione	25
Formalità Pregiudizievoli	27
Lotto 2	28
Tipologia	28
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	28
Dati catastali	28
Confini	28
Parametri urbanistici	28
Valore di trasformazione	28
Formalità Pregiudizievoli	30
Lotto 3	31
Tipologia	31
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	31
Dati catastali	31
Confini	31
Parametri urbanistici	31
Valore di trasformazione	31
Formalità Pregiudizievoli	33
Lotto 4	34
Tipologia	34
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	34



Dati catastali	34
Confini	34
Parametri urbanistici	34
Valore di trasformazione	34
Formalità Pregiudizievoli	36
Lotto 5	37
Tipologia	37
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	37
Dati catastali	37
Confini	37
Parametri urbanistici	37
Valore di trasformazione	37
Formalità Pregiudizievoli	38
Lotto 6	40
Tipologia	40
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	40
Dati catastali	40
Confini	40
Parametri urbanistici	40
Valore di trasformazione	40
Formalità Pregiudizievoli	41
Lotto 7	43
Tipologia	43
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	43
Dati catastali	43
Confini	43
Parametri urbanistici	43
Valore di trasformazione	43
Formalità Pregiudizievoli	44
Lotto 8	46



Tipologia	46
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	46
Dati catastali	46
Confini	46
Parametri urbanistici	46
Valore di trasformazione	46
Calcolo del valore della quota intestata	48
Formalità Pregiudizievoli	48
Lotto 9	49
Tipologia	49
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	49
Dati catastali	49
Confini	49
Parametri urbanistici	49
Valore di trasformazione	49
Formalità Pregiudizievoli	50
Lotto 10	52
Tipologia	52
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	52
Dati catastali	52
Confini	52
Parametri urbanistici	52
Valore di trasformazione	52
Formalità Pregiudizievoli	53
Lotto 11	55
Tipologia	55
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	55
Dati catastali	55
Confini	55
Parametri urbanistici	55



Valore di trasformazione	55
Formalità Pregiudizievoli	57
Lotto 12	58
Tipologia	58
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	58
Dati catastali	58
Confini	58
Parametri urbanistici	58
Valore di trasformazione	58
Formalità Pregiudizievoli	59
Lotto 13	61
Tipologia	61
Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:	61
Dati catastali	61
Confini	61
Parametri urbanistici	61
Valore di trasformazione	61
Formalità Pregiudizievoli	63
Lotto 14	64
Tipologia	64
Dati catastali	64
Confini	64
Valutazione del lotto	64
Formalità Pregiudizievoli	65
Lotto 15	66
Dati catastali	66
Confini	66
Valutazione del lotto	66
Formalità Pregiudizievoli	66
conclusioni	68





Data del Giuramento: 01.08.2023
Udienza ex art. 569 C.p.C.: 17.01.2024
Data per la consegna: 17.12.2023

Quesito

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova al n. 1243, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2329, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amendui con provvedimento del 31.07.2023, dopo aver prestato il giuramento telematicamente in data 01.08.2023 secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento" allegato alla presente relazione alla lettera A.

INDAGINI PERITALI

01.08.2023: giuramento;
05.09.2023: richiesta atti di provenienza;
04.08.2023: produzione delle visure;
04.08.2023: produzione estratto di mappa;
05.09.2023: richiesta accesso agli atti;
05.09.2023: richiesta certificato di destinazione urbanistica;
22.09.2023: sopralluogo ai luoghi di causa;
28.09.2023: accesso agli atti e richiesta delle copie;
29.09.2023: ritiro copie;
09.10.2023: arrivo certificato di destinazione urbanistica;
02.11.2023: arrivo atti di provenienza;
05.11.2023: produzione delle ispezioni ipotecarie aggiornate.



Documentazione prodotta:

Documenti prodotti:

- Visure storiche catastali;
- Copia del titolo di provenienza;
- Documentazione edilizia;
- Ispezioni e note ipotecarie complete;

SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni oggetto di stima sono costituiti da alcuni terreni edificabili, ubicati a Nord – Ovest di via Cà Oddo (SP8) nella località di Sabbionara all'interno del Comune di Monselice (PD), già oggetto di Piano di lottizzazione denominato PER/15. Ai fini di una loro più agevole descrizione e di renderne più agevole la vendita in sede d'asta lo scrivente ha ritenuto di suddividerli in singoli lotti, seguendo lo schema già presente nel PDL PER/15, per ciascuno dei quali è già stata definita in sede di concessione edilizia potenzialità edificatoria, come di seguito riportato:

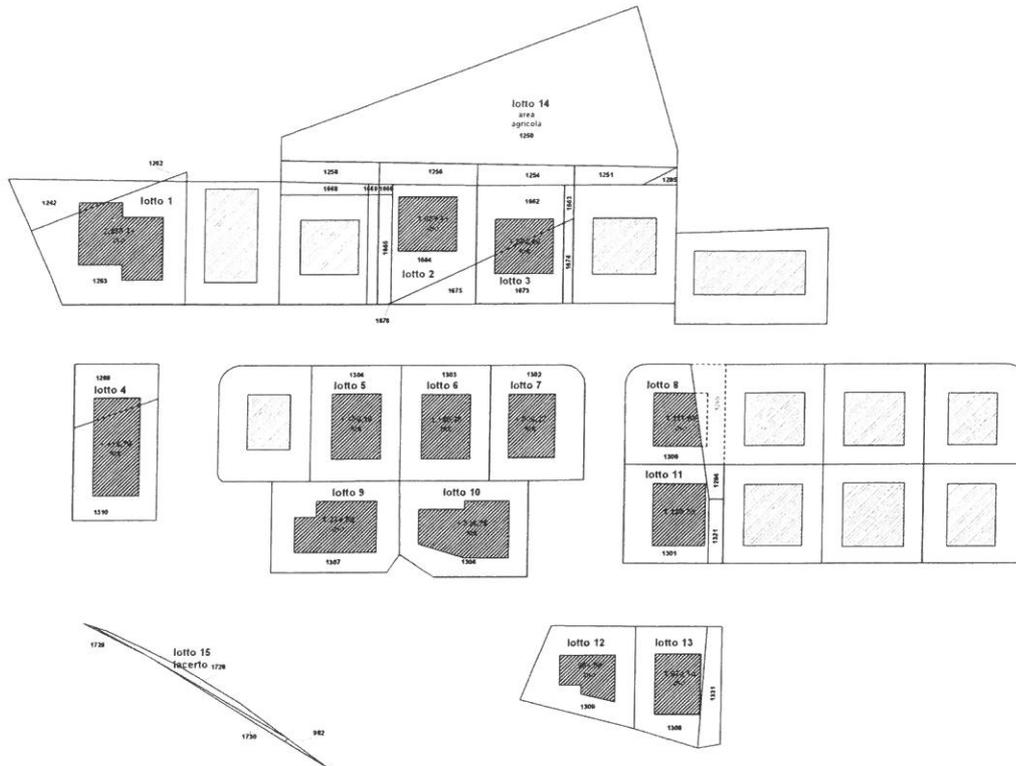
- Lotto 1.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc 2583,71, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 1. Identificato con i mappali 1242, 1263 e 1262 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 2.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.657,71, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 4. Identificato con i mappali 1676, 1665, 1666, 1664, 1675 Fg. 30 N.C.T.;
- Lotto 3.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.638,86, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 5. Identificato con i mappali 1662, 1673, 1674, 1663 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 4.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.419,70, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 8. Identificato con i mappali 1269, 1310 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 5.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.150,36, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 10. Identificato con il mapp. 1304 fg 30 N.C.T.;



- Lotto 6.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.150,36, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 11. Identificato con il mapp. 1303 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 7.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.206,27, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 12. Identificato con il mapp. 1302 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 8.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.111,56, identificato, insieme al mapp. 1280 attualmente in proprietà di terzi, nel PDL PER/15 come lotto n. 13. Identificato con il mapp. 1300 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 9.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.274,88, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 17. Identificato con il mapp. 1307 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 10.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.324,75, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 18. Identificato con il mapp. 1306 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 11.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.123,03, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 19. Identificato con i mappali 1301, 1321, 1284 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 12.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 961,99, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 23. Identificato con il mapp. 1309 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 13.** Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.074,14, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 24. Identificato con i mappali 1308 e 1331 fg 30 N.C.T.;
- Lotto 14.** Terreno agricolo di pertinenza della lottizzazione. Identificato con i mappali 1668, 1669, 1258, 1256, 1254, 1251, 1285, 1250 Fg. 30 N.C.T.;
- Lotto 15.** Lacerti di terreno limitrofi alla banchina stradale, non edificabili e accorpati in un unico lotto; destinati a viabilità e pista ciclabile. Identificato con i mappali 982, 1730, 1728, 1729 Fg. 30 N.C.T.

il tutto come sotto meglio rappresentato:





CORRISPONDENZA DEI BENI

BENI PIGNORATI

Titolo: Pignoramento del 13.06.2023 rep. n. 1177 Ufficio Giudiziario UNEP Tribunale di Rovigo, trascritto ad Este il 20.07.2023 ai nn. 4136/2982 e gravante sui seguenti beni per la piena proprietà:

Comune di Monselice (PD), N.C.T. foglio 30

- Part. 1662; 3
- Part. 1664; 2
- Part. 1666; 2
- Part. 1669; 14
- Part. 1674; 3
- Part. 1676;
- Part. 1663;
- Part. 1665;
- Part. 1668;
- Part. 1673;
- Part. 1675;
- Part. 982;
- Part. 1242;



- Part. 1250;
- Part. 1254;
- Part. 1258;
- Part. 1263;
- Part. 1251;
- Part. 1256;
- Part. 1262;
- Part. 1269;
- Part. 1284;
- Part. 1300;
- Part. 1302;
- Part. 1304;
- Part. 1307;
- Part. 1309;
- Part. 1285;
- Part. 1301;
- Part. 1303;
- Part. 1306;
- Part. 1308;
- Part. 1310;
- Part. 1321;
- Part. 1331;
- Part. 1729;
- Part. 1728;
- Part. 1730.

A favore di:

-

a carico di:

-

Per la quota della piena proprietà.

REGOLARITÀ CATASTALE

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

PROPRIETÀ

I beni risultano in ditta alla

per la piena proprietà.



FONTI

- Certificazione notarile ventennale prodotta dal Notaio _____ di _____ in data 20.07.2023;
- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 05.11.2023.

STORIA CATASTALE

a. Part. 1242, 1250, 1251, 1254, 1256, 1258, 1262, 1263, 1269, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1669

1. Con Frazionamento del 01/01/1986 in atti dal 30/01/1996 (n. 2958.1/1986) l'originario mappale censito al N.C.T. in Comune di Monselice, al Fg. 30, mapp. 53 di Ha 01.22.12 generava, tra gli altri, i seguenti identificativi
 - Fg. 30 | part. 375 | seminativo | are 89.60;
 - Fg. 30 | part. 53 | seminativo | Ha 01.22.12
2. Con Frazionamento del 15/12/2005 Pratica n. PD0296267 in atti dal 15/12/2005 (n. 296267.1/2005) gli originari mappali censiti al N.C.T. in Comune di Monselice al Fg. 30 mapp. 561 di are 61.30, 121 di are 38.38 e 144 di are 38.38 generavano, tra gli altri, i seguenti identificativi:
 - Fg. 30 | part. 945 | seminativo arborato | are 60.74;
 - Fg. 30 | part. 947 | seminativo arborato | are 37.56;
 - Fg. 30 | part. 949 | seminativo arborato | are 37.91;
3. Con Frazionamento del 07/11/2007 Pratica n. PD0386248 in atti dal 07/11/2007 (n. 386248.1/2007) l'originario mappale censito in Comune di Monselice al Fg. 30 mapp. 55 di Ha 01.64.00 generava, tra gli altri il seguente identificativo:
 - Fg. 30 | part. 979 | seminativo arborato | Ha 01.57.92;
4. Con Frazionamento del 22/12/2009 Pratica n. PD0410998 in atti dal 22/12/2009 presentato il 21/12/2009 (n. 410998.1/2009) i mapp.li 947 di are 37.56 e 949 di are 37.91 venivano soppressi generando, tra gli altri, i seguenti identificativi:
 - Fg. 30 | part. 1124 | seminativo arborato | are 30.33;
 - Fg. 30 | part. 1127 | seminativo arborato | are 30.42;
5. Con Frazionamento del 31/08/2010 Pratica n. PD0226242 in atti dal 31/08/2010 presentato il 13/08/2010 (n. 226242.1/2010) i mapp.li 53, 375, 945, 979, 1124 1127 venivano soppressi generando, tra gli altri, gli attuali identificativi:
 - **Fg. 30 | part. 1242 | seminativo | are 02.64 (identificativo attuale);**
 - **Fg. 30 | part. 1250 | seminativo arborato | are 23.64 (identificativo attuale);**



- Fg. 30 | part. 1251 | seminativo arborato | are 01.03 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1254 | seminativo arborato | are 01.27 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1256 | seminativo arborato | are 01.27 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1258 | seminativo arborato | are 01.28 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1262 | seminativo arborato | are 00.04 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1263 | seminativo arborato | are 09.78 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1269 | seminativo arborato | are 02.68 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1284 | seminativo arborato | are 00.52 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1285 | seminativo arborato | are 00.28 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1300 | seminativo arborato | are 04.38 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1301 | seminativo arborato | are 05.30 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1302 | seminativo arborato | are 07.30 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1303 | seminativo arborato | are 06.96 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1304 | seminativo arborato | are 06.96 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1306 | seminativo arborato | are 08.03 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1307 | seminativo arborato | are 07.66 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1308 | seminativo arborato | are 04.54 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1309 | seminativo arborato | are 06.18 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1310 | seminativo arborato | are 06.17 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1321 | seminativo arborato | are 00.94 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1331 | seminativo arborato | are 02.32 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1662 | seminativo arborato | are 03.30 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1663 | seminativo arborato | are 00.26 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1664 | seminativo arborato | are 05.72 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1665 | seminativo arborato | are 00.84 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1666 | seminativo arborato | are 00.08 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1668 | seminativo arborato | are 00.73 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1669 | seminativo arborato | are 00.09 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1673 | seminativo arborato | are 03.48 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1674 | seminativo arborato | are 00.66 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1675 | seminativo arborato | are 01.20 (identificativo attuale);
- Fg. 30 | part. 1676 | seminativo arborato | are 00.01 (identificativo attuale);

b. Partt. 982, 1728, 1729, 1730

1. Con frazionamento del 07.11.2007 pratica n. PD0386248 in atti dal 07.11.2007 (n. 386248.1/2007) l'originaria particella censita al N.C.T. in Comune di Monselice al Fg. 30 mapp. 225 di are 00.82 veniva soppressa generando gli attuali identificativi:
 - Fg. 30. | part. 981 | seminativo | are 00.76;



- **Fg. 30 | part. 982 | seminativo | are 00.06 (identificativo attuale).**
2. Con frazionamento del 21.08.2015 pratica n. PD0169659 in atti dal 21.08.2015 presentato il 20.08.2015 (n. 169659.1/2015) la particella censita all'N.C.T. in Comune di Monselice foglio 30, part. 981 veniva soppressa, generando gli attuali identificativi:
- **Fg. 30 | part. 1728 | seminativo | are 00.50 (identificativo attuale);**
 - **Fg. 30 | part. 1729 | seminativo | are 00.04 (identificativo attuale);**
 - **Fg. 30 | part. 1730 | seminativo | are 00.22 (identificativo attuale).**

PROVENIENZA

Mapp.li 1321 e 1331

1. Al ventennio i mappali 144 e 121 risultano in ditta alla Sig.ra _____ cui erano pervenuti in data 21.10.1993 per atto a rogito Notaio _____ i _____ rep. n. 73466 e trascritta ad Este in data 11.11.1993 ai nn. 4267/3184
2. Con atto di compravendita in data 21.06.2011 a rogito Notaio _____ di _____ rep. n. 20115/10921 e trascritto a Este in data 07.07.2011 ai nn. 3637/2340, i mapp.li 1321 e 1331 passavano in ditta _____

Mapp. 1284

1. Al ventennio il mapp. 561 risulta in ditta al Sig. _____ cui erano pervenuti in data 12.03.2003 per atto a rogito Notaio _____ di _____ rep. n. 14608 e trascritta ad Este in data 20.03.2003 ai nn. 1902/1296
2. Con decreto di trasferimento immobili in data 25.10.2010 Tribunale di Padova rep. n. 20913, e trascritto ad Este il 29.11.2010 ai nn. 6512/4131 il mapp. 945 passava in ditta alla società _____
3. Con atto di compravendita in data 03.03.2011 a rogito _____ di _____ i rep. nn. 66105/13909, e trascritto a Este in data 04.03.2011 ai nn. 1234/758 il mapp. 1284 passava in ditta alla società _____
4. Con atto di compravendita in data 21.06.2011 a rogito Notaio _____ i rep. n. 20115/10921 e trascritto a Este in data 07.07.2011 ai nn. 3637/2340, il mapp. 1284 passava in ditta _____

Mapp. 1242

1. Al ventennio il mapp. 53 risulta in ditta al Sig. _____ cui erano pervenuti in data 04.05.1988 per atto a rogito Notaio _____ di _____ rep. n. 34830/8021 e trascritto ad Este in data 02.06.1988 ai nn. 2308/1791
2. Con atto di donazione in data 09.01.2008 a rogito _____ e di _____ rep. n. 133783/18268 e trascritto a Este in data 29.01.2008 ai nn. 548/328 e _____



- 549/329 il Sig. _____ donava ai figli _____ la nuda proprietà del mapp. 53 in quote uguali e indivise riservando il diritto di usufrutto per sé e dopo di sé a favore della moglie _____
3. Con atto di compravendita in data 21.01.2011 a rogito Notaio _____ a rep. nn. 19511/10507, e trascritto ad Este in data 07.02.2011 ai nn. 642/375, i Sig.ri _____ vendevano il mapp. 1242 alla _____

Tutti gli altri mappali

1. Al ventennio i mappali 55, 225 e 375 risultano in ditta al Sig. _____ cui erano pervenuti per atto di compravendita in data 05.04.1990 a rogito Notaio _____) rep. n. 67377, trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Este il 26.04.1990 ai nn. 1754/1338;
2. Con atto di compravendita in data 16.11.2007 a rogito _____ rep n. 14899/7300 e trascritto a Este in data 04.12.2007 ai nn. 8140/4639 il Sig. _____ vendeva i mapp.li 375, 979, 981 e 982 alla _____

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 1) - 04.12.2007 nn. 8141/2010 - a favore di _____ - a carico di _____ - ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio _____ rep. n. 14900/7301 gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Monselice (PD), N.C.T. foglio 30

- Part. 375;
- Part. 979;
- Part. 981;
- Part. 982.

E successive annotazioni:

- 26.01.2010 nn. 422/66 - rideterminazione del piano di ammortamento;
- 11.05.2012 nn 2414/359 - rideterminazione del piano di ammortamento;
- 30.07.2012 nn. 4063/612 - restrizione di beni;
- 08.10.2012 nn. 5175/784 - restrizione di beni;
- 11.04.2013 nn. 2037/453 - restrizione di beni;
- 16.07.2014 nn. 3005/407 - riduzione di somma;
- 16.07.2014 nn. 3006/408 - rideterminazione del piano di ammortamento;
- 16.07.2014 nn. 3007/409 - restrizione di beni.



- 15.07.2014 nn. 2996/399 – a favore di _____ – a carico di _____
– ipoteca volontaria accesa in forza apertura di credito per capitale €
1.450.000,00, totale € 2.610.000,00, in data 26.06.2014 a rogito Notaio
rep. n. 23782/13082 gravante espressamente sui
seguenti beni:

Comune di Monselice (PD), N.C.T. foglio 30

- Part. 1284;
- Part. 1321;
- Part. 1331;
- Part. 1242.

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di _____ . –
contro _____ . – Verbale di pignoramento immobili in data
13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023, gravante espressamente sui seguenti
beni:

Comune di Monselice (PD), N.C.T. foglio 30

- Part. 1662;
- Part. 1664;
- Part. 1666;
- Part. 1669;
- Part. 1674;
- Part. 1676;
- Part. 1663;
- Part. 1665;
- Part. 1668;
- Part. 1673;
- Part. 1675;
- Part. 982;
- Part. 1242;
- Part. 1250;
- Part. 1254;
- Part. 1258;
- Part. 1263;
- Part. 1251;
- Part. 1256;
- Part. 1262;
- Part. 1269;



- Part. 1284;
- Part. 1300;
- Part. 1302;
- Part. 1304;
- Part. 1307;
- Part. 1309;
- Part. 1285;
- Part. 1301;
- Part. 1303;
- Part. 1306;
- Part. 1308;
- Part. 1310;
- Part. 1321;
- Part. 1331;
- Part. 1729;
- Part. 1728;
- Part. 1730.

Vincoli o oneri

Non si rilevano vincoli o oneri gravanti sui beni in oggetto con l'eccezione di quanto segue:

- 02.07.2010 ai nn. 3844/2433 – convenzione edilizia a favore del
istituita in data 15.06.2010 con atto a rogito
rep n. 18678/9909 e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 10

- Mapp. 375
- Mapp. 979
- Mapp. 53
- Mapp. 1124
- Mapp. 1127
- Mapp. 149
- Mapp. 945
- 14.06.2012 ai nn. 3185/2316 – servitù di non edificabilità costituita in data 25.05.2012
con atto a rogito Notaio _____ i rep n. 21332/11656 a
favore di _____ l. e contro _____
_____ e gravante espressamente sui seguenti beni:



Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 10

- Mapp. 1261 fondo servente
- Mapp. 1271 fondo servente
- Mapp. 1242 fondo dominante
- Mapp. 1263 fondo dominante

CONFORMITÀ

Sulla base di quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato in data 29.09.2023 l'area risulta da edificare in base alle seguenti autorizzazioni:

- 05.07.2010 Permesso di Costruire n. 57 prot. n. 18868T del 12.06.2009 rilasciato dal Comune di Monselice (PD) alla _____, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione denominato PER 15 sito in via Ca'Oddo – Località Sabbionara".
- 20.06.2012 S.C.I.A. n. 12-0123 prot. n. 17495 rilasciata dal Comune di Monselice (PD) alla _____ per la costruzione di una recinzione e due stradine private.

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli o oneri opponibili alla procedura esecutiva gravanti sugli immobili in oggetto.

DESCRIZIONE GENERALE

Contesto:

Trattasi, come detto, di alcuni terreni edificabili, ubicati a Nord – Ovest di via Cà Oddo (SP8) nella località di Sabbionara all'interno del Comune di Monselice (PD).

Sabbionara è frazione costituita da poche abitazioni, ubicata tra la zona commerciale che si sviluppa a Sud della S.R. 10 (direttrice per Este), la zona industriale a Est e la zona più strettamente agricola che si sviluppa proprio dalla frazione di Sabbionara in direzione Sud Ovest. Tale ubicazione strategica ha fatto sì che di recente la zona sia stata oggetto di uno sviluppo di tipo residenziale, caratterizzato prevalentemente da abitazioni quadrifamiliari e piccoli condomini che si sviluppano su un massimo di tre piani fuori terra, e concentrato in particolar modo lungo la stessa via Cà Oddo, vicino alla quale sono situati i terreni oggetto di stima.

L'area è priva di particolari servizi, eccezion fatta per qualche sparsa attività commerciale e ovviamente per il distretto commerciale ubicato a Sud della SR 10, come sopra già detto.



I terreni oggetto di perizia ricadono in un piano di lottizzazione già approvato dal Comune, come sopra accennato, e mappali N.C.T. coinvolti definiscono i lotti approvati nel piano di lottizzazione e già urbanizzati.

Piano di lottizzazione PER/15

L'area in questione fa parte di un piano di lottizzazione denominato "PER/15" sviluppato attorno a via Giovanni Guareschi, strada comunale a doppio senso di marcia; attualmente sono state completate le opere di urbanizzazione (risulta evidente la presenza dei pozzetti e delle predisposizioni per linee elettriche – dati), e i terreni risultano incolti. Alcuni lotti del PER 15 sono stati già edificati, mentre altri rimanenti sono oggetto della presente valutazione, e più precisamente i lotti identificati nel piano di lottizzazione con i numeri 1, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 23, 24; sono inoltre già presenti i parcheggi destinati alle unità, posizionati sulla strada, e le aree verdi pubbliche a servizio delle abitazioni (in parte già realizzate e in parte da realizzare).

Le prescrizioni del piano di lottizzazione prescrivono i seguenti parametri:

- Densità edilizia territoriale: 1,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura massimo: 35%;
- Numero massimo dei piani: 2 più scantinato o seminterrato e/o sottotetto;
- Altezza massima dei fabbricati: 6,50 m;
- Distanza minima dai confini: 5,00 m;
- Distacco minimo tra corpi di fabbrica: 10,00 m.

MENZIONI URBANISTICHE

Sulla base di quanto riportato nel C.D.U. rilasciato il 09.10.2023 con prot. n. 41935 i terreni sopra descritti ricadono nelle seguenti prescrizioni urbanistiche:

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

- a. foglio 30: mapp. 1250, 1251, 1254, 1256, 1258, 1262 (porzione), 1285, 1662 (porzione), 1663, 1664 (porzione), 1666 (porzione) 1668 (porzione), 1669 (porzione):
Z.T.O. E3 – agricola di pianura – artt. 9, 10, 14 e 15 N.T.A del P.R.G.
- b. foglio 30: mapp. 982, 1665, 1666 (porzione), 1669 (porzione), 1674, 1676, 1728, 1729, 1730
area per la viabilità principale – art 37 N.T.A. del P.R.G.
- c. foglio 30: mapp. 1242, 1262 (porzione), 1263, 1269, 1284, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1321, 1331, 1662 (porzione), 1664 (porzione) 1668 (porzione), 1673, 1675
Z.T.O. Piano urbanistico attuativo denominato PER/15 – artt. 3, 4, 5, 9, 10, 14, 15, 25 delle N.T.A. del P.R.G.



- d. foglio 30: mapp. 1242, 1262 (porzione), 1263: "Zona Territoriale Omogenea Perequata – PER 15" normata dagli artt. 5, 11, 12, 26 delle N.T.O della variante n. 1 del P.I.;
- e. foglio 30: mapp. 982, 1729: "Area per la viabilità principale" con destinazione "strada", normata dall'art. 58 delle N.T.O della variante n. 1 del P.I.;
- f. foglio 30: mapp. 1728, 1730: "Viabilità e relative fasce di rispetto" con destinazione "pista ciclabile", normata dall'art. 64 delle N.T.O della variante n. 1 del P.I.
- g. foglio 30: mapp. 1262 (porzione): "Zona Agricola" con destinazione di zona "agricola di pianura" normata dall'art. 44 delle N.T.O della variante n. 1 del P.I.;

METODO DI STIMA

I beni oggetto di stima identificano 13 lotti edificabili (di cui uno, il n. 8, in proprietà solo per una quota), un lotto di terreno agricolo (il n. 14), e un lotto di risulta e privo di valore, composto da lacerti di terreno destinati alla viabilità e alla pista ciclabile.

Mentre tuttavia il lotto a destinazione agricola è facilmente valutabile mediante il metodo diretto comparativo sulla base dei prezzi medi di mercato, la valutazione di un terreno edificabile non può, secondo l'estimo classico, essere effettuata utilizzando il medesimo metodo; al fine di determinare il valore a base d'asta, quindi verrà utilizzato cosiddetto "valore di trasformazione" il valore cioè che emerge come il risultato della differenza tra le spese necessarie per la realizzazione di tutta potenzialità edificatoria e il valore di mercato dei fabbricati risultanti, secondo quanto espresso nel seguente algoritmo:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove

V_t valore di trasformazione degli immobili – valore cercato

V_m valore di mercato degli edifici realizzabili

V_p costi di produzione, dati dalla somma del costo di costruzione, degli oneri comunali, a loro volta distinti tra "oneri di urbanizzazione secondaria" e il "contributo del costo di costruzione", e delle spese tecniche

V_c costi di commercializzazione del bene, o costi di agenzia

P profitto dell'imprenditore

q^n fattore di anticipazione

Di seguito quindi si identificheranno i parametri principali su cui poi verrà sviluppato il calcolo del valore di trasformazione per ciascuno dei lotti edificabili.



Valore di mercato degli edifici realizzati ex novo

Le valutazioni per metro quadrato sotto esposte quindi sono state desunte da indagini effettuate dal sottoscritto presso operatori di mercato di primaria importanza oltre che dell'esperienza pluridecennale dello scrivente, e hanno permesso di determinare un valore di mercato per nuove residenze in zona pari a **€ 2.200,00/mq.**

Costi di produzione

Costi di costruzione

L'analisi dei costi di costruzione ha permesso di identificare un valore unitario per la tipologia edilizia in oggetto come di seguito riportato, tenuto conto di un medio livello di finiture.

I valori sono desunti da analisi di mercato effettuate dal sottoscritto e dalla pratica corrente e definiti come pari a **€ 1.400,00/mq**

Oneri comunali

Come sopra accennato gli oneri comunali si suddividono come segue:

contributo sul costo di costruzione

Sulla base delle norme oggi vigenti il calcolo del contributo di costruzione deve essere sviluppato secondo il disposto del D.M. 10/77. Tale prescrizione trova la sua piena applicazione nell'analisi di un progetto compiuto ed esecutivo che permetta di analizzare in modo dettagliato le caratteristiche costruttive degli immobili che si intendono realizzare. In mancanza di tale progetto, come è il caso di specie le verifiche più volte effettuate permettono di identificare indicativamente l'incidenza del costo di costruzione per residenze di nuova edificazione come pari grossomodo al 5% dell'effettivo costo di costruzione, da cui

$$\mathbf{\underline{\underline{€ 1.400,00/mq \times 5\% = € 70,00}}}$$

Oneri di urbanizzazione secondaria

Quantificati, come detto, paria **€ 5,85/mc.**

Spese Tecniche

La quantificazione delle spese tecniche relative all'intervento sopra ipotizzato viene quantificata percentualmente rispetto all'importo dei lavori sopra determinato come pari al 12% del costo di costruzione (4% progettazione, 4% direzione lavori, 2% sicurezza, 2% altri tecnici: strutturista, impiantista, geologo etc) da cui:

$$\mathbf{\underline{\underline{€ 1.400,00 \times 12\% = € 168,00}}}$$



Costi di commercializzazione

La quantificazione delle spese di commercializzazione relative all'intervento sopra ipotizzato viene quantificata percentualmente pari al 3% dell'importo dei ricavi attesi (percentuale standard di agenzia), da cui:

$$\text{€ } 2.200,00 \times 3\% = \text{€ } 66,00/\text{mq}$$

Profitto dell'imprenditore

L'ammontare dell'aliquota di profitto varia sensibilmente in ragione sia dell'andamento del mercato che delle qualità proprie dell'investimento, quali ubicazione dell'area, tipologia dei fabbricati e delle opere sussidiarie, e destinazione d'uso complessiva dell'investimento.

Nel caso di specie si ritiene congruo ipotizzare un profitto dell'imprenditore pari al **15% del ricavo atteso dall'investimento** e definito al punto precedente, come sotto riportato:

$$\text{€ } 2.200,00 \times 15\% = \text{€ } 330,00$$

Fattore di anticipazione

Il fattore di anticipazione (q^n) è il fattore che tiene conto del tempo in anni (n) che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'intervento ipotizzato, in ragione del possibile saggio di rendimento (r) del capitale industriale, stimabile al giorno d'oggi pari mediamente al 3,5%, calcolato secondo il seguente algoritmo.

$$q^n = (1 + r)^n$$

Nel caso in esame si ipotizza che l'intera operazione possa realizzarsi dopo un periodo di 3 anni da cui

$$q^n = (1 + 0,035)^3 = 1,035^3 = 1,11$$

VALUTAZIONE DEI BENI

DEFINIZIONE DELLE QUANTITÀ

La definizione del valore di mercato degli edifici realizzati ex novo, discende necessariamente dalla quantificazione dei metri quadrati commerciali realizzabili, essendo questo il parametro di mercato normalmente utilizzato.

La trasformazione tra i metri cubi potenziali e i metri quadrati realizzabili avviene, anche ai fini del calcolo degli oneri comunali utilizzando un parametro moltiplicatore pari a 3/5.



Tale parametro permette di scomputare dal realizzabile le cubature dei garage fino a una altezza di m. 2,4, degli ascensori, i volumi tecnici, e tutto quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento edilizio di Monselice. I metri quadrati realizzabili, quindi saranno pari ai 3/5 dei metri cubi realizzabili, e verranno calcolati sulla base delle cubature concesse per ciascun lotto.

LOTTO	METRI CUBI	PARAMETRO	METRI QUADRATI
lotto 1	mc 2.583,71	3/5	mq 1.550,23
lotto 2	mc 1.657,71	3/5	mq 994,63
lotto 3	mc 1.638,86	3/5	mq 983,32
lotto 4	mc 1.419,70	3/5	mq 851,82
lotto 5	mc 1.150,36	3/5	mq 690,22
lotto 6	mc 1.150,36	3/5	mq 690,22
lotto 7	mc 1.206,27	3/5	mq 723,76
lotto 8	mc 1.111,56	3/5	mq 666,94
lotto 9	mc 1.274,88	3/5	mq 764,93
lotto 10	mc 1.324,75	3/5	mq 794,85
lotto 11	mc 1.123,03	3/5	mq 673,82
lotto 12	mc 961,99	3/5	mq 577,19
lotto 13	mc 1.074,14	3/5	mq 644,48

Tale calcolo, come già sopra espresso non si applica nel caso del lotto 14, composto da terreni agricoli che verrà valutato mediante il metodo diretto comparativo, né del lotto 15, che è composto da lacerti di terreno senza alcun valore commerciale.



LOTTO 1

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 1

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1242 | Seminativo | cl. 3 | are 02.06 | R.D. € 1,92 | R.A. € 1,36;
- part. 1262 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.04 | R.D. € 0,02 | R.A. € 0,02;
- part. 1263 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 09.78 | R.D. € 5,61 | R.A. € 4,55.

Confini

Il lotto 1 confina da Nord in senso orario come segue:

partt. 1241, 1652, 1264, 54, tutti stesso foglio

i singoli mappali confinano da Nord in senso orario come segue:

Part. 1242: part. 1241, 1262, 1263, 54;

Part. 1262: part. 1241, 1652, 1263, 1242;

Part. 1263: part. 1262, 1652, 1264, 54, 1242, 1241.

tutti stesso foglio

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 2.583,71

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 1.550,23

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 1.550,23 = € 3.410.506,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 1.550,23 = € 2.170.322,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 1.550,23 = € 108.516,10

Oneri di urbanizzazione secondaria:



€ 5,85/mc x mc 2.583,71 = € 15.114,70

Somma oneri comunali

Contributo costo di costruzione	€ 108.516,10
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 15.114,70
Somma:	€ 123.630,80

Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 1.550,23 = € 260.438,64

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 2.170.322,00
Oneri comunali	€ 123.630,80
spese tecniche:	€ 260.438,64
somma per costi produzione	€ 2.554.391,44

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 1.550,23 = € 511.575,90

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 1.550,23 = € 102.315,18

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 3.410.506,00

V_p costi di produzione: € 2.554.391,44

V_c costi di commercializzazione del bene: € 102.315,18

P profitto dell'imprenditore: € 511.575,90

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 3.410.506,00 - (€ 2.554.391,44 + € 102.315,18 + € 511.575,90)}{1,11}$$

$V_t = € 218.471,70$



Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di i _____ – a carico di _____ – a favore di _____ – a carico di _____
- ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio _____, rep. n. 14900/7301 (**mapp. 1262 e 1263**)
- 15.07.2014 nn. 2996/399 – a favore di _____ – a carico di _____
- ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito per capitale € 1.450.000,00, totale € 2.610.000,00, in data 26.06.2014 a rogito Notaio _____, rep. n. 23782/13082 (**mapp. 1242**)

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di _____ – contro _____ – Verbale di pignoramento immobili in data 13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023 (**tutti i mappali**)



LOTTO 2

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 4

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1664 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 05.72 | R.D. € 3,28 | R.A. € 2,66;
- part. 1665 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.84 | R.D. € 0,48 | R.A. € 0,39;
- part. 1666 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.08 | R.D. € 0,05 | R.A. € 0,04;
- part. 1675 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 01.20 | R.D. € 0,69 | R.A. € 0,56;
- part. 1676 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.01 | R.D. € 0,01 | R.A. € 0,01.

Confini

Il lotto 2 confina da Nord in senso orario come segue:

partt. 1254, 1662, 1673, 1311, 1264, 1670, tutti stesso foglio

i singoli mappali confinano da Nord in senso orario come segue:

- Part. 1664: part. 1254, 1662, 1673, 1675, 1676, 1665, 1666, 1256;
- Part. 1665: part. 1664, 1675, 1676, 1311, 1264, 1670, 1669, 1666;
- Part. 1666: part. 1256, 1664, 1665, 1670, 1669, 1258;
- Part. 1675: part. 1662, 1673, 1311, 1676, 1665, 1664;
- Part. 1676: part. 1664, 1675, 1311, 1665.

tutti stesso foglio

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 1.657,71

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 994,63

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 994,63 = € 2.188.186,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 994,63 = € 1.392.482,00



Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 994,63 = € 69.624,10

Oneri di urbanizzazione secondaria:

€ 5,85/mc x mc 1.657,71 = € 9.697,60

Sommario oneri comunali

Contributo costo di costruzione	€ 69.624,10
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 9.697,60
Sommario:	€ 79.321,70

Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 994,63 = € 167.097,84

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 2.170.322,00
Oneri comunali	€ 79.321,70
spese tecniche:	€ 167.097,84
sommario per costi produzione	€ 1.638.901,54

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 994,63 = € 328.227,90

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 994,63 = € 65.645,58

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all' algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 2.188.186,00

V_p costi di produzione: € 1.638.901,54

V_c costi di commercializzazione del bene: € 65.645,58

P profitto dell'imprenditore: € 328.227,90

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:



$$V_t = \frac{\text{€ } 2.188.186,00 - (\text{€ } 1.638.901,54 + \text{€ } 65.645,58 + \text{€ } 328.227,90)}{1,11}$$

$V_t = \text{€ } 140.171,80$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di _____ 1 – _____ – a carico di _____ . – ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio _____ ; rep. n. 14900/7301 (**tutti i mappali**)

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di _____ contro _____ – Verbale di pignoramento immobili in data 13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023 (**tutti i mappali**)



LOTTO 3

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 5

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1662 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 03.30 | R.D. € 1,89 | R.A. € 1,53;
- part. 1663 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.26 | R.D. € 0,15 | R.A. € 0,12;
- part. 1673 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 03.48 | R.D. € 1,99 | R.A. € 1,62;
- part. 1674 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.66 | R.D. € 0,38 | R.A. € 0,31.

Confini

Il lotto 3 confina da Nord in senso orario come segue:

partt. 1251, 1661, 1672, 1311, 1675, 1664, 1256, 1254, tutti stesso foglio

i singoli mappali confinano da Nord in senso orario come segue:

- Part. 1662: part. 1254, 1663, 1674, 1673, 1675, 1664, 1256;
- Part. 1663: part. 1251, 1661, 1672, 1674, 1673, 1662, 1254;
- Part. 1673: part. 1663, 1674, 1311, 1675, 1664, 1662;
- Part. 1674: part. 1661, 1672, 1311, 1673, 1662, 1663;

tutti stesso foglio

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 1.638,86

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 983,32

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 983,32 = € 2.163.304,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 983,32 = € 1.376.648,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione



€ 70/mq x mq 983,32 = € 68.832,40
Oneri di urbanizzazione secondaria:
€ 5,85/mc x mc 1.638,86 = € 9.587,33

Sommano oneri comunali

Contributo costo di costruzione	€ 68.832,40
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 9.587,33
Sommano:	€ 78.419,73

Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 983,32 = € 165.197,76

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 1.376.648,00
Oneri comunali	€ 78.419,73
spese tecniche:	€ 165.197,76
sommano per costi produzione	€ 1.620.265,49

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 983,32 = € 324.495,60

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 983,32 = € 64.899,12

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 2.163.304,00

V_p costi di produzione: € 1.620.265,49

V_c costi di commercializzazione del bene: € 64.899,12

P profitto dell'imprenditore: € 324.495,60

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 2.163.304,00 - (€ 1.620.265,49 + € 64.899,12 + € 324.495,60)}{1,11}$$



$V_1 = € 138.577,89$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di i _____ – a carico di _____ . – ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio _____), rep. n. 14900/7301 (**tutti i mappali**)

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di _____ contro _____ – Verbale di pignoramento immobili in data 13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023 (**tutti i mappali**)



LOTTO 4

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 8

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1269 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 02.68 | R.D. € 1,54 | R.A. € 1,25;
- part. 1310 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 06.17 | R.D. € 3,54 | R.A. € 2,87.

Confini

Il lotto 4 confina da Nord in senso orario come segue:

partt. 1264, 1312, 1313, 1270 tutti stesso foglio

i singoli mappali confinano da Nord in senso orario come segue:

- Part. 1269: part. 1264, 1310, 1270;
- Part. 1310: part. 1312, 1313, 1270, 1269, 1264

tutti stesso foglio;

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 1.419,70

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 851,82

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 851,82= € 1.874.004,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 851,82= € 1.192.548,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 851,82= € 59.627,40

Oneri di urbanizzazione secondaria:

€ 5,85/mc x mc 1.419,70= € 8.305,25

Somma oneri comunali



Contributo costo di costruzione	€ 59.627,40
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 8.305,25
Sommano:	€ 67.932,65

Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 851,82 = € 143.105,76

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 1.192.548,00
Oneri comunali	€ 67.932,65
spese tecniche:	€ 143.105,76
sommano per costi produzione	€ 1.403.586,41

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 851,82 = € 281.100,60

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 851,82 = € 56.220,12

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algorithmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.874.004,00

V_p costi di produzione: € 1.403.586,41

V_c costi di commercializzazione del bene: € 56.220,12

P profitto dell'imprenditore: € 281.100,60

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.874.004,00 - (€ 1.403.586,41 + € 56.220,12 + € 281.100,60)}{1,11}$$

$V_t = € 120.045,76$



Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di . – a carico di – ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio , rep. n. 14900/7301 (**tutti i mappali**)

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di - contro . – Verbale di pignoramento immobili in data 13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023 (**tutti i mappali**)



Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 690,22 = € 115.956,96

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 966.308,00
Oneri comunali	€ 55.045,01
spese tecniche:	€ 115.956,96
sommano per costi produzione	€ 1.137.309,97

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 690,22 = € 227.772,60

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 690,22 = € 45.554,52

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algorithm sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.518.484,00

V_p costi di produzione: € 1.137.309,97

V_c costi di commercializzazione del bene: € 45.554,52

P profitto dell'imprenditore: € 227.772,60

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.518.484,00 - (€ 1.137.309,97 + € 45.554,52 + € 227.772,60)}{1,11}$$

$V_t = € 97.271,74$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di _____ – a
carico di _____ – ipoteca volontaria accesa in forza di apertura



di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio
rep. n. 14900/7301

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di
- contro – Verbale di pignoramento immobili in data
13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023



LOTTO 6

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 11

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1303 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 06.96 | R.D. € 3,99 | R.A. € 3,24.

Confini

da Nord in senso orario

- Part. 1303: part. 1311, 1302, 1306, 1307, 1304
tutti stesso foglio.

Parametri urbanistici

<u>Mc edificabili</u>	mc	1.150,36
Corrispondenti a		
<u>Mq edificabili</u>	mq	690,22

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 690,22 = € 1.518.484,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 690,22 = € 966.308,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 690,22 = € 48.315,40

Oneri di urbanizzazione secondaria:

€ 5,85/mc x mc 1.150,36 = € 6.729,61

Sommano oneri comunali

Contributo costo di costruzione	€ 48.315,40
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 6.729,61
Sommano:	€ 55.045,01



Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 690,22 = € 115.956,96

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 966.308,00
Oneri comunali	€ 55.045,01
spese tecniche:	€ 115.956,96
sommano per costi produzione	€ 1.137.309,97

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 690,22 = € 227.772,60

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 690,22 = € 45.554,52

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all' algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.518.484,00

V_p costi di produzione: € 1.137.309,97

V_c costi di commercializzazione del bene: € 45.554,52

P profitto dell'imprenditore: € 227.772,60

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.518.484,00 - (€ 1.137.309,97 + € 45.554,52 + € 227.772,60)}{1,11}$$

$V_t = € 97.271,74$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 - a favore di _____ - a carico di _____
- ipoteca volontaria accesa in forza di apertura



di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio
rep. n. 14900/7301

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di
contro . – Verbale di pignoramento immobili in data
13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023



LOTTO 7

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 12

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1302 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 07.30 | R.D. € 4,18 | R.A. € 3,39.

Confini

da Nord in senso orario

- Part. 1302: part. 1311, 1306, 1303
tutti stesso foglio.

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 1.206,27

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 723,76

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 723,76 = 1.592.272,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 723,76 = 1.013.264,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 723,76 = € 50.663,20

Oneri di urbanizzazione secondaria:

€ 5,85/mc x mc 1.206,27 = € 7.056,68

Sommano oneri comunali

Contributo costo di costruzione € 50.663,20

Oneri di urbanizzazione secondaria € 7.056,68

Sommano: € 57.719,88



Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 723,76 = € 121.591,68

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 1.013.264,00
Oneri comunali	€ 57.719,88
spese tecniche:	€ 121.591,68
sommano per costi produzione	€ 1.192.575,56

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 723,76 = € 238.840,80

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 723,76 = € 47.768,16

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algorithm sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.592.272,00

V_p costi di produzione: € 1.192.575,56

V_c costi di commercializzazione del bene: € 47.768,16

P profitto dell'imprenditore: € 238.840,80

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.592.272,00 - (€ 1.192.575,56 + € 47.768,16 + € 238.840,80)}{1,11}$$

$V_t = € 101.998,43$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 - a f. carico di - ipoteca volontaria accesa in forza di apertura



di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio
p. n. 14900/7301

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di
contro – Verbale di pignoramento immobili in data
13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023



LOTTO 8

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 13

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

Il lotto 8 è composto dal mapp. 1300 e dal mapp 1280 (in proprietà di terzi) per complessivi 669 mq;

di seguito si daranno gli estremi unicamente del mappale rientrante nella presente procedura.

- part. 1300 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 04.38 | R.D. € 2,51 | R.A. € 2,04.

Confini

Il lotto 8 (comprendente anche il mapp. 1280 – in proprietà di terzi) confina da Nord in senso orario come segue:

partt. 1273, 1279, 1659, 1284, 1301, 1311, tutti stesso foglio

i singoli mappali confinano da Nord in senso orario come segue:

- Part. 1300: part. 1273, 1280, 1284, 1301, 1311;

tutti stesso foglio.

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 1.111,56

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 666,94

Valore di trasformazione

Sottolinea lo scrivente che il mapp. 1280 (parte integrante del lotto 8 insieme al mapp. 1300, come definito dal PDL PER/15) **è in proprietà di terzi**. Al fine della valutazione del valore del mappale 1300, effettivamente oggetto del pignoramento lo scrivente ha ritenuto di procedere anzitutto determinando l'incidenza percentuale dei singoli mappali sulla consistenza complessiva del lotto e in seguito, determinata la valutazione per il lotto intero, identificando il valore in base alla quota percentuale determinata, da cui:



Consistenza del lotto

Mapp. 1300 mq 438

Mapp. 1280 mq 231

sommano mq 669

Incidenze percentuali

Mapp. 1300 65,47%

Mapp. 1280 34,53%

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 666,94 = € 1.467.268,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 666,94 = € 933.716,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 666,94 = € 46.685,80

Oneri di urbanizzazione secondaria:

€ 5,85/mc x mc 1.111,56 = € 6.502,63

Sommano oneri comunali

Contributo costo di costruzione € 46.685,80

Oneri di urbanizzazione secondaria € 6.502,63

Sommano: € 53.188,43

Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 666,94 = € 112.045,92

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione: € 933.716,00

Oneri comunali € 53.188,43

spese tecniche: € 112.045,92

sommano per costi produzione € 1.098.950,35

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 666,94 = € 220.090,20

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 666,94 = € 44.018,04

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:



$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.467.268,00

V_p costi di produzione: € 1.098.950,35

V_c costi di commercializzazione del bene: € 44.018,04

P profitto dell'imprenditore: € 220.090,20

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.467.268,00 - (€ 1.098.950,35 + € 44.018,04 + € 220.090,20)}{1,11}$$

$V_t = € 93.990,92$

Calcolo del valore della quota intestata

Come sopra ampiamente esposto, alla ditta esecutata appartiene unicamente il mappale 1300 del Fg. 30 N.C.T. corrispondente a una percentuale pari al 65,47% della superficie complessiva del lotto.

Il valore della quota intestata pertanto sarà pari a

€ 93.990,92 x 65,47% = € 61.535,86

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 - a _____ a
carico di _____ . - ipoteca volontaria accesa in forza di apertura
di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio
rep. n. 14900/7301

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 - a favore di _____
contro _____ . - Verbale di pignoramento immobili in data
13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023



LOTTO 9

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 17

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1307 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 07.66 | R.D. € 4,39 | R.A. € 3,56.

Confini

- Part. 1307: da Nord in senso orario: part. 1303, 1306, 937, 1313, 1312, 1658, 1304, tutti stesso foglio.

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 1.274,88

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 764,93

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 764,93 = € 1.682.846,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 764,93 = € 1.070.902,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 764,93 = € 53.545,10

Oneri di urbanizzazione secondaria:

€ 5,85/mc x mc 1.274,88 = € 7.458,05

Sommano oneri comunali

Contributo costo di costruzione € 53.545,10

Oneri di urbanizzazione secondaria € 7.458,05

Sommano: € 61.003,15



Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 764,93 = € 128.508,24

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 1.070.902,00
Oneri comunali	€ 61.003,15
spese tecniche:	€ 128.508,24
sommano per costi produzione	€ 1.260.413,39

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 764,93 = € 252.426,90

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 764,93 = € 50.485,38

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.682.846,00

V_p costi di produzione: € 1.260.413,39

V_c costi di commercializzazione del bene: € 50.485,38

P profitto dell'imprenditore: € 252.426,90

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.682.846,00 - (€ 1.260.413,39 + € 50.485,38 + € 252.426,90)}{1,11}$$

$V_t = € 107.800,49$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di _____ a
carico di _____ ipoteca volontaria accesa in forza di apertura



di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio
rep. n. 14900/7301

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di ,
contro i . – Verbale di pignoramento immobili in data
13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023



LOTTO 10

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 18

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1306 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 08.03 | R.D. € 4,60 | R.A. € 3,73.

Confini

- Part. 1306: da Nord in senso orario: part. 1302, 1311, 937, 1307, 1304, 1303, tutti stesso foglio.

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 1.324,75

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 794,85

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 794,85 = € 1.748.670,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 794,85 = € 1.112.790,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 794,85 = € 55.639,50

Oneri di urbanizzazione secondaria:

€ 5,85/mc x mc 794,85 = € 7.749,79

Sommano oneri comunali

Contributo costo di costruzione € 55.639,50

Oneri di urbanizzazione secondaria € 7.749,79

Sommano: € 63.389,29



Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 794,85 = € 133.534,80

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 1.112.790,00
Oneri comunali	€ 63.389,29
spese tecniche:	€ 133.534,80
sommano per costi produzione	€ 1.309.714,09

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 794,85 = € 262.300,50

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 794,85 = € 52.460,10

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.748.670,00

V_p costi di produzione: € 1.309.714,09

V_c costi di commercializzazione del bene: € 52.460,10

P profitto dell'imprenditore: € 262.300,50

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.748.670,00 - (€ 1.309.714,09 + € 52.460,10 + € 262.300,50)}{1,11}$$

$V_t = € 112.017,06$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di _____ - a
carico di _____ - ipoteca volontaria accesa in forza di apertura



di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio
rep. n. 14900/7301

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di
contro – Verbale di pignoramento immobili in data
13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023



LOTTO 11

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 19

Dati catastali

Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.123,03, identificato nel PDL PER/15 come lotto n. 19. Identificato con i mappali N.C.T.;

- part. 1284 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.52 | R.D. € 0,30 | R.A. € 0,24;
- part. 1301 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 05.30 | R.D. € 3,04 | R.A. € 2,46;
- part. 1321 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.94 | R.D. € 0,54 | R.A. € 0,44.

Confini

Il lotto 11 confina da Nord in senso orario come segue:

partt. 1279, 1659, 1284, 1311, tutti stesso foglio;

i singoli mappali confinano da Nord in senso orario come segue:

- Part. 1284: part. 1279, 1659, 1321, 1301, 1300, 1280;
- Part. 1301: part. 1284, 1321, 1317, 1311, 1300, 1280;
- Part. 1321: part. 1659, 1325, 1311, 1301, 1284;

tutti stesso foglio.

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 1.123,03

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 673,82

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 673,82 = € 1.482.404,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 673,82 = € 943.348,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione



€ 70/mq x mq 673,82 = € 47.167,40
Oneri di urbanizzazione secondaria:
€ 5,85/mc x mc 1.123,03 = € 6.569,73

Sommano oneri comunali

Contributo costo di costruzione	€ 47.167,40
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 6.569,73
Sommano:	€ 53.737,13

Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 673,82 = € 113.201,76

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 943.348,00
Oneri comunali	€ 53.737,13
spese tecniche:	€ 113.201,76
sommano per costi produzione	€ 1.110.286,89

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 673,82 = € 222.360,60

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 673,82 = € 44.472,12

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.482.404,00

V_p costi di produzione: € 1.110.286,89

V_c costi di commercializzazione del bene: € 44.472,12

P profitto dell'imprenditore: € 222.360,60

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.482.404,00 - (€ 1.110.286,89 + € 44.472,12 + € 222.360,60)}{1,11}$$



$V_i = € 94.960,49$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di _____ – a carico di _____, – ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio _____, rep. n. 14900/7301 (**mapp. 1301**)
- 15.07.2014 nn. 2996/399 – a favore di _____ i.- a carico di _____ – ipoteca volontaria accesa in forza apertura di credito per capitale € 1.450.000,00, totale € 2.610.000,00, in data 26.06.2014 a rogito Notaio _____), rep. n. 23782/13082 (**mapp. 1284 e 1321**)

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di _____ – contro _____ – Verbale di pignoramento immobili in data 13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023 (**tutti i mappali**)



LOTTO 12

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 23

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1309 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 06.18 | R.D. € 3,54 | R.A. € 2,87.

Confini

da Nord in senso orario

- Part. 1309: part. 1311, 1308, 183, 914, 937
tutti stesso foglio.

Parametri urbanistici

<u>Mc edificabili</u>	mc	961,99
Corrispondenti a		
<u>Mq edificabili</u>	mq	577,19

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 577,19 = € 1.269.818,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 577,19 = € 808.066,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 577,19 = € 40.403,30

Oneri di urbanizzazione secondaria:

€ 5,85/mc x mc 961,99 = € 5.627,64

Sommario oneri comunali

Contributo costo di costruzione	€ 40.403,30
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 5.627,64
Sommario:	€ 46.030,94



Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 577,19 = € 96.967,92

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 808.066,00
Oneri comunali	€ 46.030,94
spese tecniche:	€ 96.967,92
sommano per costi produzione	€ 951.064,86

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 577,19 = € 190.472,70

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 577,19 = € 38.094,54

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all'algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.269.818,00

V_p costi di produzione: € 951.064,86

V_c costi di commercializzazione del bene: € 38.094,54

P profitto dell'imprenditore: € 190.472,70

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.269.818,00 - (€ 951.064,86 + € 38.094,54 + € 190.472,70)}{1,11}$$

$$V_t = € 81.342,51$$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 - a favore di i . - a
carico di .l. - ipoteca volontaria accesa in forza di apertura



di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio
rep. n. 14900/7301

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di
contro Verbale di pignoramento immobili in data
13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023



LOTTO 13

Tipologia

Terreno edificabile

Identificazione lotto nel P.d.I. PER/15:

Lotto n. 24

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1308 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 04.54 | R.D. € 2,60 | R.A. € 2,11;
- part. 1331 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 02.32 | R.D. € 1,33 | R.A. € 1,08.

Confini

Il lotto 13 confina da Nord in senso orario come segue:

partf. 1326, 1330, 183, 1309, 1311, tutti stesso foglio;

i singoli mappali confinano da Nord in senso orario come segue:

- Part. 1308: part. 1236, 1331, 183, 1309, 1311;
- Part. 1331: part. 1236, 1330, 183, 1308, 1311;

tutti stesso foglio.

Parametri urbanistici

Mc edificabili mc 1.074,14

Corrispondenti a

Mq edificabili mq 644,48

Valore di trasformazione

Valore di ricavo:

€ 2.200,00/mq x mq 644,48 = € 1.417.856,00

Costo costruzione

€ 1.400,00/mq x mq 644,48 = € 902.272,00

Oneri comunali

Contributo costo di costruzione

€ 70/mq x mq 644,48 = € 45.113,60

Oneri di urbanizzazione secondaria:

€ 5,85/mc x mc 1.074,14 = € 6.283,72

Sommario oneri comunali



Contributo costo di costruzione	€ 45.113,60
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 6.283,72
Sommano:	€ 51.397,32

Spese tecniche

€ 168,00/mq x mq 644,48 = € 108.272,64

Da quanto sopra esposto quindi, i costi di produzione del fabbricato possono essere riassunti come segue:

Costi di costruzione:	€ 902.272,00
Oneri comunali	€ 51.397,32
spese tecniche:	€ 108.272,64
sommano per costi produzione	€ 1.061.941,96

Profitto dell'imprenditore

€ 330,00/mq x mq 644,48 = € 212.678,40

Costi di commercializzazione

€ 66,00/mq x mq 644,48 = € 42.535,68

Il valore di trasformazione sarà dato, come già specificato, dall'applicazione dei parametri definiti sin qui all' algoritmo sopra riportato, che per chiarezza si richiama:

$$V_t = \frac{V_m - (V_p + V_c + P)}{q^n}$$

dove:

V_m Valore di mercato dell'edificio realizzabile: € 1.417.856,00

V_p costi di produzione: € 1.061.941,96

V_c costi di commercializzazione del bene: € 42.535,68

P profitto dell'imprenditore: € 212.678,40

q^n fattore di anticipazione: 1,11

da cui:

$$V_t = \frac{€ 1.417.856,00 - (€ 1.061.941,96 + € 42.535,68 + € 212.678,40)}{1,11}$$

$V_t = € 90.825,60$



Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di _____ a carico di _____ – ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio _____), rep. n. 14900/7301 (**mapp. 1308**)
- 15.07.2014 nn. 2996/399 – a favore di _____ – a carico di _____ – ipoteca volontaria accesa in forza apertura di credito per capitale € 1.450.000,00, totale € 2.610.000,00, in data 26.06.2014 a rogito Notaio _____, rep. n. 23782/13082 (**mapp. 1331**)

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di _____ contro _____ – Verbale di pignoramento immobili in data 13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023 (**tutti i mappali**)



LOTTO 14

Tipologia

Area agricola.

Dati catastali

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 30

- part. 1250 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 23.64 | R.D. € 13,55 | R.A. € 10,99;
- part. 1251 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 01.03 | R.D. € 0,59 | R.A. € 0,48;
- part. 1254 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 01.27 | R.D. € 0,73 | R.A. € 0,59;
- part. 1256 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 01.27 | R.D. € 0,73 | R.A. € 0,59;
- part. 1258 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 01.28 | R.D. € 0,73 | R.A. € 0,59;
- part. 1285 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.28 | R.D. € 0,16 | R.A. € 0,13;
- part. 1668 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.73 | R.D. € 0,42 | R.A. € 0,34;
- part. 1669 | Seminativo arborato | cl. 4 | are 00.09 | R.D. € 0,05 | R.A. € 0,04.

Confini

Il lotto 14 confina da Nord in senso orario come segue:

partt. 1679, 1680, 1677, 1678, 1683, 1672, 1661, 1663, 1662, 1664, 1666, 1669, 1668, 1652, 1241, tutti stesso foglio;

i singoli mappali confinano da Nord in senso orario come segue:

- Part. 1250: part. 1679, 1680, 1677, 1285, 1251, 1254, 1256, 1258, 1652, 1241;
- Part. 1251: part. 1250, 1677, 1285, 1683, 1661, 1663, 1254;
- Part. 1254: part. 1250, 1251, 1661, 1663, 1662, 1664, 1256;
- Part. 1256: part. 1250, 1254, 1662, 1664, 1666, 1669, 1258;
- Part. 1258: part. 1250, 1256, 1666, 1669, 1668, 1652;
- Part. 1285: part. 1677, 1678, 1683, 1251, 1250;
- Part. 1668: part. 1258, 1669, 1670, 1782, 1652;
- Part. 1669: part. 1256, 1666, 1665, 1670, 1782, 1668, 1258

tutti stesso foglio.

Valutazione del lotto

Come sopra accennato il lotto verrà valutato utilizzando il metodo diretto comparativo sulla base dei prezzi unitari medi di mercato. Nel caso di specie si tenuto conto che il lotto risulta attualmente intercluso e senza accesso diretto dalla viabilità pubblica. La sua destinazione a verde inoltre è vincolata dalle norme del Piano di lottizzazione cui



appartiene, che prevede anche adeguate opere di mitigazione dell'intervento di lottizzazione lungo il confine Nord Ovest dell'appezzamento; la destinazione prevista quindi è area agricola di pertinenza della lottizzazione, con un valore qui stimato pari a € 5,00/mq.

Consistenza

part. 1250	mq	2.364
part. 1251	mq	103
part. 1254	mq	127
part. 1256	mq	127
part. 1258	mq	128
part. 1285	mq	28
part. 1668	mq	73
part. 1669	mq	9
sommano	mq	2.959

Da quanto sopra discende, per mera operazione algebrica, il valore del lotto

$$\text{€ } 5,00/\text{mq} \times \text{mq } 2.959 = \text{€ } 14.795,00$$

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di _____ a carico di _____ – ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio _____), rep. n. 14900/7301 (**tutti i mappali**)

Trascrizioni

- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di _____ contro _____ – Verbale di pignoramento immobili in data 13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023 (**tutti i mappali**)



LOTTO 15

Trattasi di un lacerto di terreno distaccato ad tutti gli altri lotti e destinato alla viabilità ordinaria e alla pista ciclabile. Di morfologia irregolare e assai stretto è composto da alcuni mappali di risulta da altri frazionamenti, non ha alcuna possibilità di utilizzo, ed è privo di valore.

Dati catastali

lacerti di terreno limitrofi alla banchina stradale, non edificabili e accorpati in un unico lotto; destinati a viabilità e pista ciclabile. Identificato con i mappali

- part. 982 | Seminativo | cl. 4 | are 00.06 | R.D. € 0,03 | R.A. € 0,03;
- part. 1728 | Seminativo | cl. 4 | are 00.50 | R.D. € 0,29 | R.A. € 0,23;
- part. 1729 | Seminativo | cl. 4 | are 00.04 | R.D. € 0,02 | R.A. € 0,02;
- part. 1730 | Seminativo | cl. 4 | are 00.22 | R.D. € 0,13 | R.A. € 0,10.

Confini

Il lotto 15 confina da Nord in senso orario come segue:

partt. 1736, 937, 1731, via Cà Oddo, part. 1729 tutti stesso foglio;

i singoli mappali confinano da Nord in senso orario come segue:

- Part. 982: part. 937, 1731, via Cà Oddo, part. 1730, 1728, 1726;
- Part. 1728: part. 1726, 937, 1731, 982, 1730, via Cà Oddo, part. 1729;
- Part. 1729: part. 1726, 1728, via Cà Oddo;
- Part. 1730: part. 1726, 937, 1731, 982, via Cà Oddo

tutti stesso foglio.

Valutazione del lotto

Il lotto è privo di valore, come sopra già esposto

Formalità Pregiudizievoli

Iscrizioni

- 04.12.2007 nn. 8141/2010 – a favore di _____ a carico di _____ . – ipoteca volontaria accesa in forza di apertura di credito, in data 16.11.2007 a rogito Notaio _____, rep. n. 14900/7301 (**tutti i mappali**)

Trascrizioni



- 20.07.2023 nn. 4136/2982 – a favore di
contro – Verbale di pignoramento immobili in data
13.06.2023 Tribunale di Rovigo rep. n. 1177/2023 (tutti i mappali)



CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sin qui esposto e dimostrato il sottoscritto arch Carlo Marchesini ritiene quindi di poter riassumere le valutazioni per ciascun lotto sopra identificato come segue

LOTTO 1	€ 218.471,70 arrotondato a € 220.000,00
LOTTO 2	€ 140.171,80 arrotondato a € 140.000,00
LOTTO 3	€ 138.577,89 arrotondato a € 140.000,00
LOTTO 4	€ 120.045,76 arrotondato a € 120.000,00
LOTTO 5	€ 97.271,74 arrotondato a € 100.000,00
LOTTO 6	€ 97.271,74 arrotondato a € 100.000,00
LOTTO 7	€ 101.998,43 arrotondato a € 100.000,00
LOTTO 8	€ 61.535,86 arrotondato a € 60.000,00
LOTTO 9	€ 107.800,49 arrotondato a € 110.000,00
LOTTO 10	€ 112.017,06 arrotondato a € 110.000,00
LOTTO 11	€ 94.960,49 arrotondato a € 95.000,00
LOTTO 12	€ 81.342,51 arrotondato a € 80.000,00
LOTTO 13	€ 90.825,60 arrotondato a € 90.000,00
LOTTO 14	€ 14.795,00 arrotondato a € 15.000,00
LOTTO 15	Privo di valore

Tutto ciò premesso il sottoscritto arch. Carlo Marchesini

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 1** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 220.000,00 (Euro Duecentoventimila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 2** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00)

Inoltre



stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 3** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 4** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 120.000,00 (Euro Centoventimila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 5** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 100.000,00 (Euro Centomila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 6** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 100.000,00 (Euro Centomila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 7** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 100.000,00 (Euro Centomila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 8** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 60.000,00 (Euro Sessantamila/00)

Inoltre



stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 9** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 110.000,00 (Euro Centodiecimila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 10** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 110.000,00 (Euro Centodiecimila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 11** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 95.000,00 (Euro Novantacinquemila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 12** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 80.000,00 (Euro Ottantamila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 13** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 90.000,00 (Euro Novantamila/00)

Inoltre

stima a corpo

il valore di mercato del **lotto 14** sopra descritto allo stato di fatto alla data odierna in complessivi

€ 15.000,00 (Euro Quindicimila/00)

Inoltre



dichiara

che il lotto n. 15 è privo di alcun valore commerciale

Padova, 07.11.2023


CARLO MARCHESINI
n° 1243
ORDINE ARCHITETTI PRO...
PADOVA -



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO A.: Giuramento;
- ALLEGATO B.: 05.07.2010 Permesso di Costruire n. 57 prot. n. 18868T;
- ALLEGATO C.: Disegni Permesso di Costruire n. 57 prot. n. 18868T;
- ALLEGATO D.: 20.06.2012 S.C.I.A. n. 12-0123 prot. 17495;
- ALLEGATO E.: Disegni S.C.I.A. n. 12-0123 prot. 17495;
- ALLEGATO F.: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO G.: Titoli di provenienza;
- ALLEGATO H.: Allegato fotografico;
- ALLEGATO I.: Estratto di mappa evidenziato;
- ALLEGATO J.: Visure catastali;
- ALLEGATO K.: Ispezioni e visure ipotecarie.

