

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **352/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15.06.2018 ore 10:30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr. MAURO MARTINELLI**

Custode Giudiziario: **Dr. MILANI MATTEO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Caterina Ferrari
Codice fiscale: FRRCRN65L56D5480
Partita IVA: 01036570297
Studio in: Via F. Fellini 15 - Canaro
Telefono: 0425 440060
Fax: 0425 440060
Email: cierre@aniag.org
Pec: caterina.ferrari@geopec.it

**ISCRIZIONE COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI DI ROVIGO**

1299

**ISCRIZIONE AL REGISTRO
EUROPEO VALUTATORI**



REV-IT/CNGeGL/2020/15



Beni in OCCHIOBELLO (RO)
Via Palazzi, s.n.c.

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:

Quota e tipologia del diritto.

1/1 di Piena proprietà

Dati Catastali – Catasto terreni – Comune di Occhiobello

Intestazione:

– Proprietà per 1000/1000

- foglio 9, particella 388, Qual. Sem. – Cl. 3 – Ha. 1.72.72 – R.D.€. 96,67 – R.A. €. 80,28

Deriva dal mappale 350 di Ha. 2.03.88 per frazionamento del 04/05/2005 in atti dal 04/05/2005 n. R00035424

Confini:

Nord: Particelle 357-358

Est: Particella 106 – 126 – 127 – 107

Sud: Particella 114-113 -389

Ovest: strada comunale Via Palazzi

Conformità catastale:

Dal confronto di quanto rilevato a vista in sede di sopralluogo e la Mappa catastale non si riscontrano difformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricole / mista commerciale /direzionale / terziario

Area urbanistica: periferica adiacente al casello autostradale A13

Caratteristiche zone limitrofe: commerciale / produttivo / direzionale

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale a mt. 300

Autostrada A13 – Casello di Occhiobello a mt. 300

Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio, Parco commerciale Outlet Delta PO, istituti di credito, Uffici pubblici, farmacie, ambulatori medici, istituti scolastici di 1° e 2° grado si trovano dislocati presso il capoluogo di Occhiobello a km. 3,5 e in località S.M. Maddalena a Km. 4,00 circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria attiva

A favore

contro

Derivante da: Mutuo condizionato

Importo capitale: €. 1.000.000; - Importo Ipoteca: €. 2.000.000

Rogito: Notaio Quaranta R. in data 18.10.2005 -N. 56617/14763

Iscritto a Rovigo in data 02.11.2005 - NN. 11945/3243

- Ipoteca giudiziale attiva

A favore di

contro

Derivante da: decreto ingiuntivo

Importo capitale: €. 1.927.461,68 ; - Importo Ipoteca: €. 2.546.353,02

Rogito: Tribunale di MILANO in data 03/11/2007 - N.23316

Iscritto a in data 14/12/2007 - NN. 14690 / 3793

Note:) *Annotazione a iscrizione - restrizione beni del 24.11.2010 - NN. 10607/1944*

- Ipoteca giudiziale attiva

A favore di

contro

Derivante da: decreto ingiuntivo

Importo capitale: €. 476.193,44; - Importo Ipoteca: €. 517.024,91

Rogito: Tribunale di Torino in data 09/04/2008 - N.250/2008

Iscritto a in data 07/08/2008 - NN. 8394 / 1921

Note:) *Annotazione a iscrizione - restrizione beni del 24.11.2010 -NN. 10609/1946*

- Ipoteca giudiziale attiva

A favore di

contro

Derivante da: decreto ingiuntivo

Importo capitale: €. 79.887,48; - Importo Ipoteca: €. 88.885,59

Rogito: Tribunale di Torino in data 03/04/2008 - N.251/2008

Iscritto a in data 07/08/2008 - NN. 8395 / 1922

Note:) *Annotazione a iscrizione - restrizione beni del 24.11.2010 -NN. 10610/1947*



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento
a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.
contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale Di Pignoramento
Rogito: Ufficiale Giudiziario Rovigo in data 06/10/2017 – N. 3622/2017
trascritto a Rovigo in data 25/10/2017 - NN. 8408 / 5575

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Sentenza dichiarativa di fallimento
A favore MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
Tribunale di Rovigo in data 01/10/2008 – N. 1428/2008
Trascritta a Rovigo in data 24/10/2008 - NN. 10768 / 6420
Note:) *Annotazione a trascrizione - restrizione beni del 24/11/2010 -NN.
10612/1949*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Eseguita in data 07/05/2018

4.3 **Misure Penali** : Dato non conosciuto

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

Spese di gestione condominiale: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica : //

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: In sede di sopralluogo si è rilevato che la quota del terreno è stato portato alla stessa quota della sede stradale, con terreno di riporto. In superficie sono visibili materiali derivanti dalla demolizione di manufatti edili. La ricerca eseguita dall'Ufficio Sanzioni ambientali della Provincia di Rovigo non ha fatto emergere procedimenti a carico del terreno, ma non si conosce la reale provenienza dello stesso.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal 24/07/2007 ad oggi

[REDACTED]
- In forza di Atto di Trasformazione di società

A rogito: Notaio Coppola M. in data 24/07/2007 – Rep. 70403/10835

Trascritto a: Rovigo in data 08/08/2007 - NN. 9600 / 5138

Nota: [REDACTED]

Dal 28/03/2006 al 24/07/2007

[REDACTED]
- In forza di Atto di Trasferimento sede sociale



A rogito: Notaio Coppola M. in data 28/03/2006 – Rep. 68378
 Trascritto a: Rovigo in data 13/04/2006 - NN. 4385/2416
 Nota:)

Dal 18/10/2005 al 28/03/2006

A rogito: Notaio Quaranta R. in data 18/010/2005 – Rep. 56616 / 14762
 Registrato a Bologna in data 31/10/2005 – N° 7262 – Serie 1T
 Trascritto a: Rovigo in data 02/11/2005 - NN. 11944/6581

Dal 21/04/1993 al 18/10/2005

A rogito: Notaio Coppola M. in data 21/04/1993 – Rep. 32967
 Trascritto a: Rovigo in data 22/05/1993 - NN. 3570/2597

7. PRATICHE EDILIZIE: //

7.1 Conformità edilizia: //

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Adottato con Delibera C.C. N° 16 del 15/02/2018
Zona omogenea:	D5B – Zona speciale per attività ricettive e commerciali Pipeline Fascia di Rispetto Stradale e Ferroviaria
Norme tecniche operative N.T.O.	ART. 5.23 – D5B ART. 6.11 – Pipeline ART. 6.12 – Fascia Rispetto Stradale E Fer- roviaria
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si deve essere richiesto N.O. al gestore della Pipeline.
Elementi urbanistici che limitano la com- merciabilità?	Si
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40% della superficie del lotto edificabile
Altezza massima ammessa:	mt. 13,00
Parcheeggi	Dovrà essere presente in proporzione an- che per accogliere il flusso veicolare gene- rato dal casello autostradale
Dichiarazione di conformità con il P.I.:	IL TERRENO NON E' EDIFICATO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;



Descrizione:

Terreno edificabile per attività ricettive e commerciali

Trattasi di un terreno edificabile della superficie catastale di mq. 17.272, avente forma irregolare (a zeta), con ampio fronte strada, circa mt. 120,00, e profondità media di circa mt. 150; posto in adiacenza al casello autostradale di Occhiobello A13, ma accessibile dalla strada comunale Via Palazzi della larghezza di mt.6,00. La Via Palazzi si immette sulla Strada Regionale N6 con un incrocio di esigua dimensione posto nelle immediate vicinanze della rotonda.

L'attuale piano campagna del terreno è allo stesso livello della sede stradale, ad eccezione di due zone, una sul confine Ovest in prossimità del confine con la particella 389, e l'altra sul confine est ove passa la Pipeline.

Il piano campagna del lotto è stato innalzato apportando terreno misto a rottami edili, come rilevato dal sopralluogo; considerata la normativa vigente in materia di terre e rocce da scavi. Interpellato l'Ufficio Tecnico Comunale di Occhiobello in merito alla provenienza dello stesso, l'ufficio riferì di un possibile provvedimento sanzionatorio attivato dalla Provincia e a carico del terreno. Si è quindi proceduto ad inoltrare richiesta di ricerca e approfondimento presso l'Ufficio Sanzioni Ambientali della Provincia di Rovigo, a mezzo mail in data 21 aprile 2018; l'ufficio, in data 23 aprile 2018, rispondeva che un procedimento era stato avviato e archiviato a carico della particella 389 e che nulla risultava a carico della particella 388.

Analizzato la cartografica del Piano degli Interventi del Comune di Occhiobello si rileva che sul territorio è presente solamente questa zona come "Zona Speciale per attività ricettive e commerciali", in base alle Norme Tecniche Operative, si possono edificare fabbricati aventi destinazione sia commerciali che ricettive, tuttavia l'utilizzo edificatorio del terreno è subordinato a due condizioni:

- 1) ottenimento del Nulla Osta dell'ente gestore dell'infrastruttura Pipeline
- 2) soddisfare la dotazione di parcheggio del futuro insediamento sia in funzione della destinazione d'uso commerciale o ricettiva, sia in del flusso veicolare che la prossimità del casello autostradale potrebbe generare.

Si rileva altresì che la viabilità di accesso, Via Palazzi, presenta criticità legata alla sua larghezza di mt. 6 circa, ed alla sua immissione sulla Strada Regionale N° 6, con un incrocio a raso di esigua dimensione e posto a ridosso della rotonda di accesso al casello autostradale e al Parco Commerciale denominato "Outlet Delta PO".

Non è da escludere che, a seguito della realizzazione del complesso immobiliare, sia esso commerciale o ricettivo o misto, sia necessario intervenire sulla viabilità, stante quanto dettato dalle N.T.O. in riferimento ai parcheggi da realizzarsi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena Proprietà

Superficie catastale mq. 17.272,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**Caratteri domanda / Offerta:

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- a) Privato
- b) Persona giuridica
- c) Società

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

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica.

Fase del mercato: recessione



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

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

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

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

L'immobile da porsi in vendita è costituito da un terreno edificabile sul quale possono essere realizzati uno o più edifici, a secondo della soluzione progettuale che verrà adottata, avente destinazione commerciale (negozi di vendita), oppure ricettivi (albergo, ristorante, motel, bar, ecc), o misto commerciale/ricettivo.

Al fine di fare una previsione sul futuro utilizzo si fa presente che nell'immediata vicinanza (mt 500 in linea d'aria e mt. 1000 stradali), è stato realizzato l' Outlet "Delta PO", inaugurato a fine aprile 2017 e che alla data attuale presenta al suo attivo l'apertura di 10 negozi su complessivi 60 negozi (come rilevato dalla mappa dell'Outlet presente sul sito ufficiale).

Sono altresì presenti tre strutture ricettive, [REDACTED] Hotel a 4 stelle (mt 400 in linea d'aria e mt. 800 stradali), con 83 camere, 6 sale riunioni, sala fitness; Hotel [REDACTED] a 3 stelle (Km. 1,70 in linea d'aria e Km. 2,5 stradali); [REDACTED] (km. 3,60 in linea d'aria e Km. 4,40 stradali). Pizzeria, ristorante e bar sono presenti in ampia rappresentazione.

I metodi di stima che si possono applicare per trovare il più probabile valore di mercato sono 3:

- 1) Metodo per confronto - Market Comparison Approach.
Si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con un insieme di immobili simili, dei quali si conoscono il prezzo di vendita realmente pagato avvenuti nell'ultimo anno.
- 2) Metodo Costo di costruzione - Cost Approach
Si basa sul principio di sostituzione, o di trasformazione
- 3) Metodo finanziario - Income Approach
Si basa sulla capacità del bene immobile di produrre reddito futuro.

Per formulare il più probabile valore di mercato si applicherà il metodo finanziario - Income Approach - applicando come criterio di stima quello del "Valore di trasformazione e valore complementare" .

La scelta è dettata dalla tipologia di immobile da stimare (terreno nudo edificabile), dalla destinazione urbanistica (ricettivo/commerciale) che ha reso vana la ricerca di idonei comparabili, necessari per l'applicazione del metodo per confronto - Market Comparison Approach.

In base alle N.T.O. è possibile edificare un immobile avente come superficie coperta il 40% della superficie del terreno.

Sup. terreno = mq. 17.272

Sup. max. Coperta = mq. 17.272x 40% = mq. 6.908,80

H. max. edificio = mt. 13,00

Al fine di determinare il Valore di mercato del terreno edificabile si è ipotizzato di costruire uno o più edifici aventi destinazione commerciale al piano terra, per 1/3 della superficie lorda edificabile, e destinazione ricettiva al piano primo e secondo per i restanti 2/3.

Si è determinato il Saggio di capitalizzazione facendo la media dei valori ricavati dall'OMI -2° semestre 2017 per Occhiobello prendendo ad esame unità commerciali (non sono disponibili dati per attività ricettive) e dal borsino immobiliare, corretto applicando la tabella Orefice opportunamente



adeguata.

Si è determinato il saggio di sconto facendo una media dei saggi applicati per finanziamenti immobiliari diversi dall'acquisto della 1° casa o comunque immobili non ad uso residenziale.

Si sono andati a indicare i costi relativi all'edificazione degli immobili, quelli relativi alla progettazione, alla sistemazione della viabilità e dell'area esterna.

Si sono indicati i redditi lordi presunti futuri ottenuti ipotizzando, per la parte commerciale, l'affitto degli stessi al prezzo medio a mq. ottenuto dai borsini (negozi), mentre per stabilire i redditi per la parte alberghiera si è fatto riferimento ai prezzi medi rilevati delle strutture presenti sul territorio e sopra indicate.

I redditi così ottenuti sono stati epurati dalle spese generali e dai profitti indicati in percentuale pari al 25% per gli affitti e pari al (57%+15%) per i redditi derivanti dall'attività ricettiva.

Si è così determinato il probabile valore che gli immobili potrebbero assumere alla data odierna, detraendo tutti i costi necessari alla loro realizzazione, ottenendo così il valore netto degli stessi.

Al fine di determinare il valore probabile di mercato dell'area da edificare si è applicato il rapporto complementare dello stesso indicato in $ct= 0,15$.

Per i calcoli si rimanda alle tabelle che si allegano

8.2 Fonti di informazione:

//

8.3 Valutazione corpi:

A. Area edificabile per strutture ricettive e commerciali

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo
Superficie catastale	17.272,00	€ 812.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 121.800,00
Riduzione del 10% per la presenza della Pipeline e per l'incognita della tipologia del terreno di riporto esistente:	€ 81.200,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

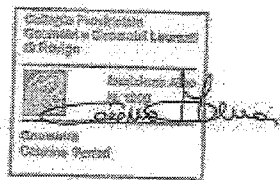
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 609.000,00
Valore arrotondato a base d'asta	€ 610.000,00

Allegati

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione ipotecaria
- 3) Documentazione catastale
- 4) Documentazione urbanistica
- 5) Tabelle calcolo stima

L'Esperto alla stima
Geom. Caterina Ferrari



Canaro, lì 14 maggio 2018

