

Tribunale Civile di Padova

PROCEDURA FALLIMENTARE



N° 69 / 2022

Giudice Delegato: **Dottor VINCENZO CANTELLI**

Curatore Fallimentare: **Dottor ALESSANDRO BISIN**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili (*fabbricati e terreni*) in Conselve e Cartura

Esperto alla stima: geom. Fausto Stopazzolo
Codice Fiscale: STP FST 59L03 F148B
Studio in: Via Mafalda di Savoia 14/2 - 35040 Merlara – Pd
Telefono: 0429844099 – cell 3357855601
E mail: merlara@aresimmobiliare.it
Pec: geomstopazzolo.fausto@open.legalmail.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: complesso immobiliare composta da: un'unità a destinazione residenziale sita in Conselve (Pd) via San Valentino; un'unità a destinazione residenziale sita in Cartura (Pd) via Veneto; un'unità a destinazione artigianato di servizio sita in Cartura (Pd) via Padova; da due terreni a destinazione residenziale siti in Cartura (Pd) via Caduti del Lavori e via Gazzo.

Lotto: unico

Categoria: fabbricati

Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI

Comune di Conselve

foglio 16 particella 2522 sub 25 categoria A/2 cl 3 vani 9 mq 191 rc euro 1022,58

foglio 16 particella 2522 sub 18 categoria C/6 cl 3 mq 15 rc euro 29,64

Comune di Cartura

foglio 18 particella 293 sub 3 categoria A/3 cl 2 mq 93 rc euro 374,43

foglio 18 particella 293 sub 12 categoria C/6 cl 1 mq 35 rc euro 57,84

foglio 11 particella 437 sub 10 categoria C/3 cl 2 mq 43 rc euro 79,95

CATASTO TERRENI

Comune di Cartura

foglio 11 particella 431 sem arb cl 2 mq 1.005 rde 6,55 rae 4,93

foglio 6 particella 49 sem arb cl 2 mq 778 rde 6,23 rae 3,82

foglio 6 particella 687 sem arb cl 2 mq 4.980 rde 32,46 rae 24,43

2. Stato di possesso alla data odierna

Unità abitativa di Conselve, libera; unità abitativa di Cartura, occupata; unità artigianale di servizio in Cartura, occupata; terreni di Cartura, liberi.

3. Prezzo

Bene: complesso immobiliare composto da due unità a destinazione residenziale siti Conselve e Cartura; da un'unità a destinazione artigianale di servizio sita in Cartura e da terreni a destinazione residenziale siti in Cartura.

Lotto: unico

Prezzo per arrotondamento euro: **€uro 374.000,00**

Lotti: separati per singole unità immobiliari

Prezzo per arrotondamento euro: lotto 1 **€uro 163.000,00**

Prezzo per arrotondamento euro: lotto 2 **€uro 70.000,00**

Prezzo per arrotondamento euro: lotto 3 **€uro 54.000,00**

Prezzo per arrotondamento euro: lotto 4 **€uro 40.000,00**

Prezzo per arrotondamento euro: lotto 5 **€uro 47.000,00**

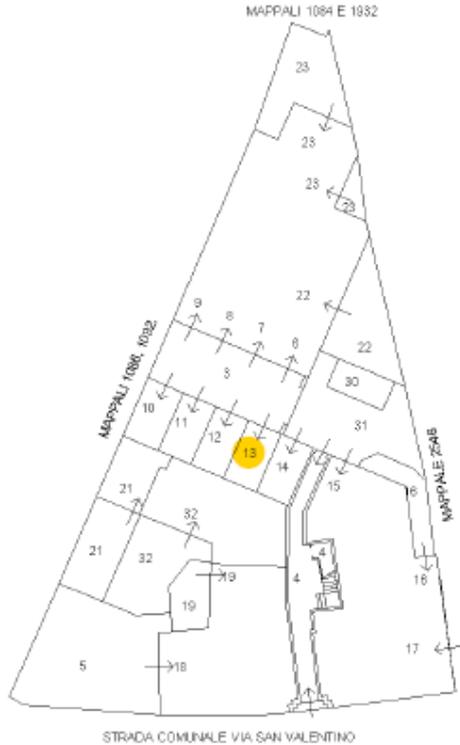
INCARICO CONFERITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al curatore fallimentare nominato.

1- PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.). Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Abitazione ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione.

Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservicesrl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

PIANO TERRA CON CORTILI ANNESSI



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



animetria in atti

2.. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

PIENA PROPRIETA': unità a destinazione residenziale con annesso garage e area di pertinenza di uso comune, il tutto sito in Conselve (Pd) in via San Valentino 18, zona residenziale centralissima.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale con parcheggi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, non occupato.

Note: allo stato attuale l'unità risulta agibile e abitabile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

4.2.1 Iscrizioni:

a - ipoteca giudiziale iscritta in data 21.12.2020 ai n.ri 45039/7912 a favore di

[REDACTED].

b - ipoteca giudiziale iscritta in data 3.06.2021 ai n.ri 23753/3870 a favore di

[REDACTED]

c - domanda giudiziale trascritta in data 5.04.2022 ai n.ri 13205/8814 a favore di [REDACTED]

d - domanda giudiziale trascritta in data 5.04.2022 ai n.ri 13206/8815 a favore di [REDACTED]

e - ipoteca giudiziale iscritta in data 14.09.2022 ai n.ri 37488/7509 a favore di

[REDACTED]

f - vincoli e convenzioni

convenzione edilizia, atto Notaio F. Magliulo del 8.7.1996 rep 22961.

4.2.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Altre informazioni: ===

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA: PRESENTE (vedasi allegato)

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari: ante ventennio fino al 20.09.2023

██████████ ██████████ proprietaria 1/1

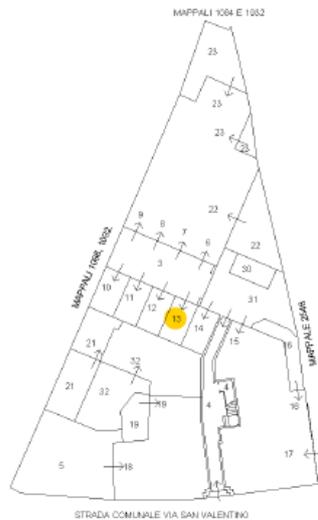
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Notaio Crivellari Federico di Stanghella (Pd) in data 20.09.2023 n. 9557 di rep.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare di cui sopra è conforme ai permessi autorizzativi, in quanto è stata realizzata con permesso di costruire n. 174/03 del 19.03.2004 rilasciato dal comune di Conselve, con successiva variante parzialmente in sanatoria n. 209/05 del 7.04.2006, denuncia di inizio attività prot. 9757 del 17.05.2006 e agibilità prot. 12.605 del 21.06.2006. Lo stesso è pure conforme con la documentazione catastali depositata agli atti all' Agenzia delle Entrate di Padova.

Descrizione: **DELL'IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE (lotto Uno)**

PIANO TERRA CON CORTILI ANNESSI



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



LOTTO 1 - Unità residenziale su due livelli (piano primo e secondo)

Unità abitativa posta al piano primo e secondo all'interno di un complesso immobiliare composto da n. undici unità residenziali completi di locali accessori ad uso garage e da tre unità ad uso negozi e uffici.

L'unità si compone da un ampio ingresso-soggiorno con cucina abitabile dotata di poggiali, bagno (*cieco*) con anti-bagno e vano scala per accedere al piano superiore; piano secondo mansardato, composto da disimpegno, letto con guardaroba, bagno, due vani ripostiglio (*hm 2,00*) dotati di poggiali, utilizzati come letto singolo.

Il tutto è stato realizzato secondo i criteri comunemente riferibili all'edilizia civile residenziale corrente: opere di fondazione e strutture in elevazione in c.a., solai piani in latero-cemento, solette, cordoli ed aggetti in cemento armato, copertura inclinata in struttura lignea, murature in elevazione con cappotto isolante esterno, tamponamento e divisori in blocchi di laterizio, intonacatura interna ed esterna, bancali e soglie in marmo. Le opere interne di finitura e le dotazioni impiantistiche sono realizzate secondo tipologie tecniche correnti di ottima finitura: pavimenti in piastrelle di gres porcellanato (*zona giorno*) e parquet di legno (*zona notte*), scala di accesso al piano secondo rivestite in legno, portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato con aperture a spingere e a scomparsa, serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di zanzariere, oscuri in legno nella parte esterna, rivestimenti a parete in ceramica (*bagni e zona cottura*), intonaco civile tinteggiato (*restanti locali*). Impianto elettrico con conduttori correnti entro tubazioni sintetiche sotto traccia, componentistica, frutti e interruttori; impianto idrico-sanitario con reti di adduzione e scarico sottotraccia, sanitari con miscelatori e piatto doccia in vetrochina bianco; impianto termico ad uso riscaldamento e produzione acqua sanitaria, a fluido caldo, con generatore di calore a gas-metano di tipo murale, ubicato su nicchia in muratura esterna, radiatori in alluminio; impianto di climatizzazione con split a parete.

Al sopralluogo l'alloggio è risultato libero, non abitato, in ottime condizioni statiche-manutentive.

Descrizione delle unità accessoria (garage)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra, sul lato Est del complesso immobiliare, con accesso e regresso dalla strada comunale via San Valentino.

L'unità è composta da un unico vano atto al ricovero di un'autovettura.

Il tutto è stato realizzato secondo i criteri comunemente riferibili all'edilizia civile residenziale corrente: opere di fondazione e strutture in elevazione in c.a., solaio piano in latero-cemento, murature in elevazione. Le opere interne di finitura e le dotazioni impiantistiche sono realizzate secondo tipologie tecniche correnti: pavimenti in ceramica monocotta, basculante automatizzato, in acciaio zincato.

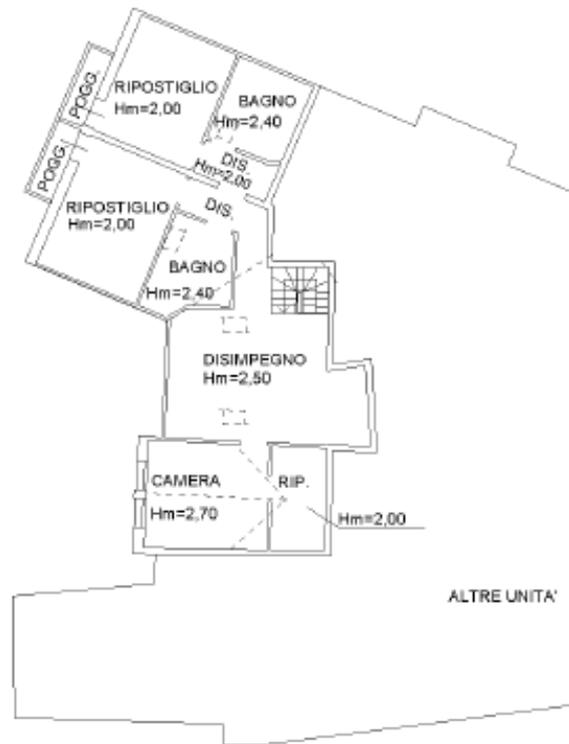
Descrizione sommaria delle parti comuni all'intero complesso

Le parti comuni dell'intero complesso immobiliare, sono costituite dall'androne comune con vano scala per accesso ai piani superiori, locale contatori utenze (*elettrico*), con accesso pedonale dalla pubblica via San Valentino e collegato direttamente alla zona garage posta ad Est del complesso. Realizzato con le medesime modalità di cui sopra.

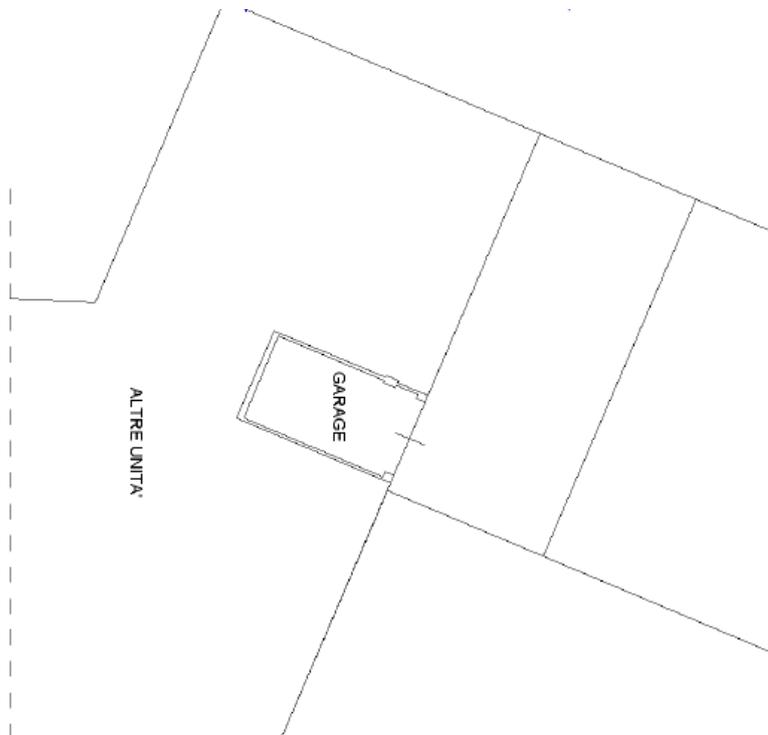
L'accesso carraio avviene direttamente dalla pubblica via San Valentino, dalla zona Sud del complesso, per accedere direttamente al garage dell'intero condominio, con vano comune dotato di basculante retrattile automatizzato. Le percorrenze carraie e pedonali sono rivestite con mattoncini autobloccanti tipo "Betonelle", presenza di alcune aiule a verde.



Piano primo



Piano secondo



Piano terra

8. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal sopralluogo effettuato, dall'analisi della documentazione urbanistica e della documentazione catastale, confrontate con lo stato attuale, non si è rilevata alcuna difformità.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:**9.1 Criterio di stima:**

Ottica della presente valutazione di stima è la definizione, per quanto approssimata ed imprecisa possa risultare nell'attuale momento di assoluta crisi del mercato immobiliare, delle somme che la procedura potrà ricavare dalla vendita degli immobili in oggetto. Non si farà quindi riferimento ai valori medi del mercato immobiliare, o come confronto con altri valori a cui immobili simili sono posti in vendita presso altre agenzie od enti di mediazione immobiliare, ma semmai come confronto con valori effettivi a cui immobili simili siano stati effettivamente venduti ad asta giudiziaria in tempi recenti, considerando quindi la effettiva possibilità che a seguito del prezzo offerto (particolarmente vantaggioso ed interessante rispetto appunto ai valori normali del mercato) si possano presentare ipotetici acquirenti. In particolare, si evidenzia come al momento attuale il mercato immobiliare sia particolarmente depresso e svantaggioso per chi offre sul mercato gli immobili, data l'incertezza economica, la mancanza di liquidità o di finanziamenti da parte del sistema bancario con conseguente scarsa disponibilità di ingenti somme da investire in immobili. Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato applicando il metodo della stima sintetico-comparativa in base ad elementi di raffronto con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto ed ubicati nel comprensorio nel quale il bene ricade. Il valore dell'immobile è stato determinato individuando il parametro a metro quadrato da considerare nella valutazione, determinandolo tramite indagini di mercato con l'ottica sopra specificata. Per i terreni agricoli si fa' riferimento alla Tabella VAM 2017 provincia di Padova. Nella definizione del valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- FABBRICATO, valutato a misura.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Conservatoria RR.II. di Padova, Comune di Conselve, Tabelle Vam, esperienza personale del CTU

9.3 Valutazione:

<i>lotto</i>	<i>i m m o b i l e</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>valore interomedioponderale</i>	<i>valore diritto</i>
1	Unità residenziale	mq 144,00	€ 1.050,00	€ 151.200,00
1	Annesso garage	mq 15,00	a corpo	€ 11.500,00
Totale per arrotondamento				€ 162.700,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

=====

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Lotto 1 - Uno**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 163.000,00

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad euro:
(centottantamila/00)

€ 163.000,00

Beni in **CARTURA (Padova)** via Veneto 16

Lotto: 2 (due)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA': unità a destinazione residenziale con annesso garage, su un unico livello, posto all'interno di un complesso immobiliare con area di pertinenza comune all'intero complesso, il tutto sito in Cartura (Pd) via Veneto 16.



Identificativo corpo: lotto 2 (due)

Immobile a destinazione residenziale con annesso garage in via Veneto 16, Cartura (Pd)

Quota e tipologia del diritto -1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

██████████ ██████████ ██████████ proprietaria 1/1

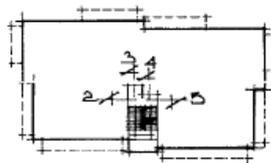
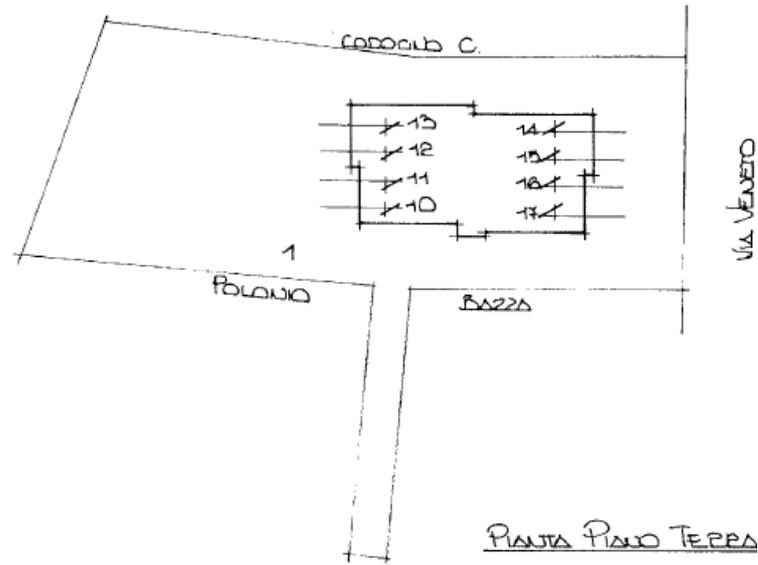
Comune di Cartura – Nceu

foglio 18 particella 293 sub 3, p. 1 cat A/3 cl 2 vani 5 s.c.t. mq 93 rc euro 374,43

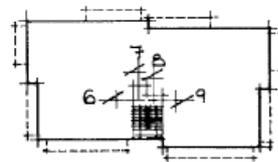
Derivante da: variazione del 21/01/2016 – Variazione toponomastica.

foglio 18 particella 293 sub 12, p. T cat C/6 cl 1 mq 35 s.c.t. 35 rc euro 57,84

Derivante da: variazione del 21/01/2016 – Variazione toponomastica.



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo

2.. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

PIENA PROPRIETA': unità a destinazione residenziale con annesso garage e area di pertinenza in uso comune, il tutto sito in Cartura (Pd) in via Veneto n. 16, zona residenziale centralissima.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale con parcheggi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

al sopralluogo l'alloggio è risultato occupato senza titolo.

Note: allo stato attuale l'unità risulta agibile e abitabile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

4.2.1 Iscrizioni:

a - ipoteca giudiziale iscritta in data 21.12.2020 ai n.ri 45039/7912 a favore di

[REDACTED]

b - ipoteca giudiziale iscritta in data 3.06.2021 ai n.ri 23753/3870 a favore di

[REDACTED]

c - domanda giudiziale trascritta in data 5.04.2022 ai n.ri 13205/8814 a favore di

[REDACTED]

d - domanda giudiziale trascritta in data 5.04.2022 ai n.ri 13206/8815 a favore di

[REDACTED]

e - ipoteca giudiziale iscritta in data 14.09.2022 ai n.ri 37488/7509 a favore di

[REDACTED]

4.2.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Altre informazioni: ===

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA: PRESENTE (vedasi allegato)

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari: ante ventennio fino al 20/09/2023

proprietario 1/3

proprietaria 1/3

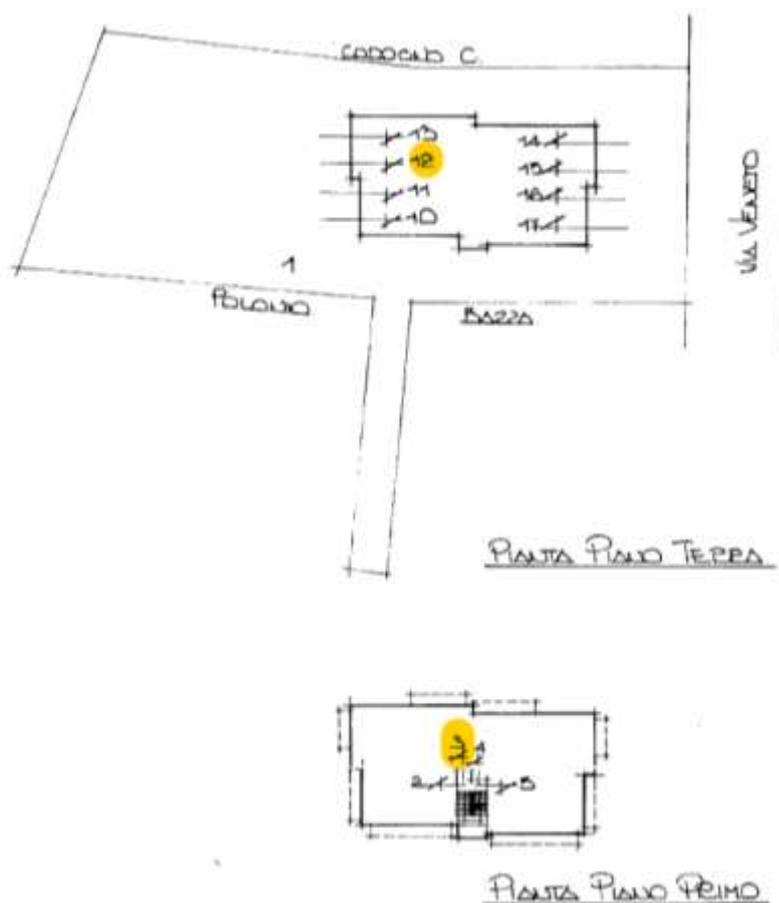
proprietaria 1/3

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Notaio Crivellari Federico di Stanghella (Pd) in data 20.09.2023 n. 9557 di rep.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare di cui sopra è conforme ai permessi autorizzativi, in quanto è stata realizzata con concessione edilizia n. 431 del 14.01.1988 rilasciato dal comune di Cartura e dichiarato agibile in data 15.11.1988 n. 431/88. Lo stesso è pure conforme con la documentazione catastali depositata agli atti all'Agenzia delle Entrate di Padova.

Descrizione: **DELL'IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE (lotto due)**



LOTTO 2 - Unità residenziale su un livello (piano primo)

Unità abitativa posta al piano primo, all'interno di un complesso immobiliare composto da n. otto unità residenziali completi di locali accessori ad uso garage.

L'unità si compone da un ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura dotato di poggiatesta, disimpegno notte, due bagni (*il più piccolo cieco*), letto matrimoniale corredato da poggiatesta, due letto piccoli di cui uno corredato da poggiatesta.

Il tutto è stato realizzato secondo i criteri comunemente riferibili all'edilizia civile residenziale corrente: opere di fondazione e strutture in elevazione in c.a., solai piani in latero-cemento, solette, cordoli ed aggetti in cemento armato, murature in elevazione con cappotto isolante esterno, tamponamento e divisori in blocchi di laterizio, intonacatura interna ed esterna, bancali e soglie in marmo. Le opere interne di finitura e le dotazioni impiantistiche sono realizzate secondo tipologie tecniche correnti di discreta finitura: pavimenti in piastrelle di ceramica monocotta e parquet di legno (*zona notte*), portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato con aperture a spingere, serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica nella parte esterna, rivestimenti a parete in ceramica (*bagni e zona cottura*), intonaco civile tintecciato (*restanti locali*). Impianto elettrico con conduttori correnti entro tubazioni sintetiche sotto traccia, componentistica, frutti e interruttori; impianto idrico-sanitario con reti di adduzione e scarico sottotraccia, sanitari con miscelatori e piatto doccia in vetrochina bianco; impianto termico ad uso riscaldamento e produzione acqua sanitaria, a fluido caldo, con generatore di calore a gas-metano di tipo murale, radiatori in alluminio; privo di impianto di climatizzazione.

Al sopralluogo l'alloggio è risultato occupato.

Descrizione delle unità accessoria (garage)

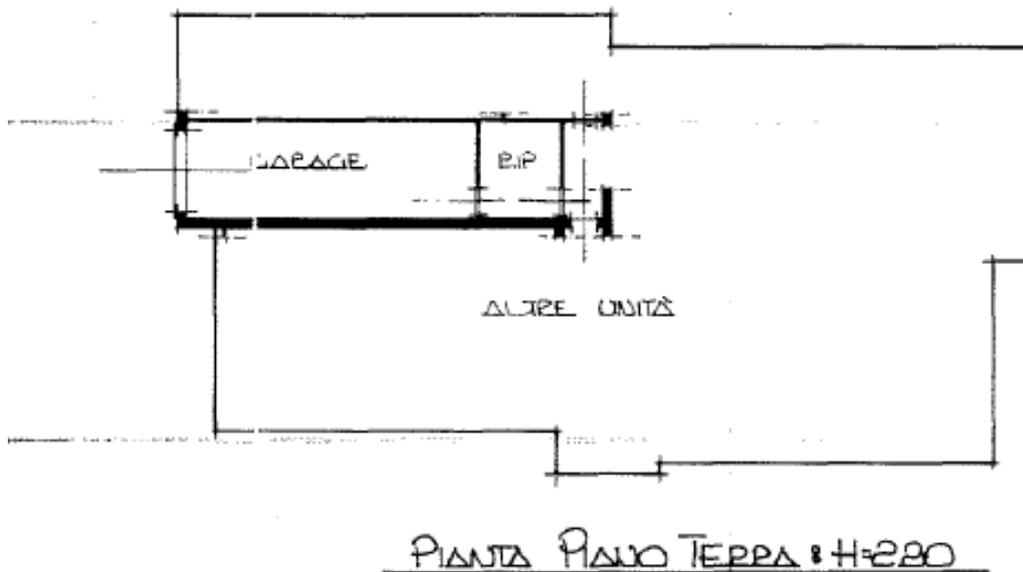
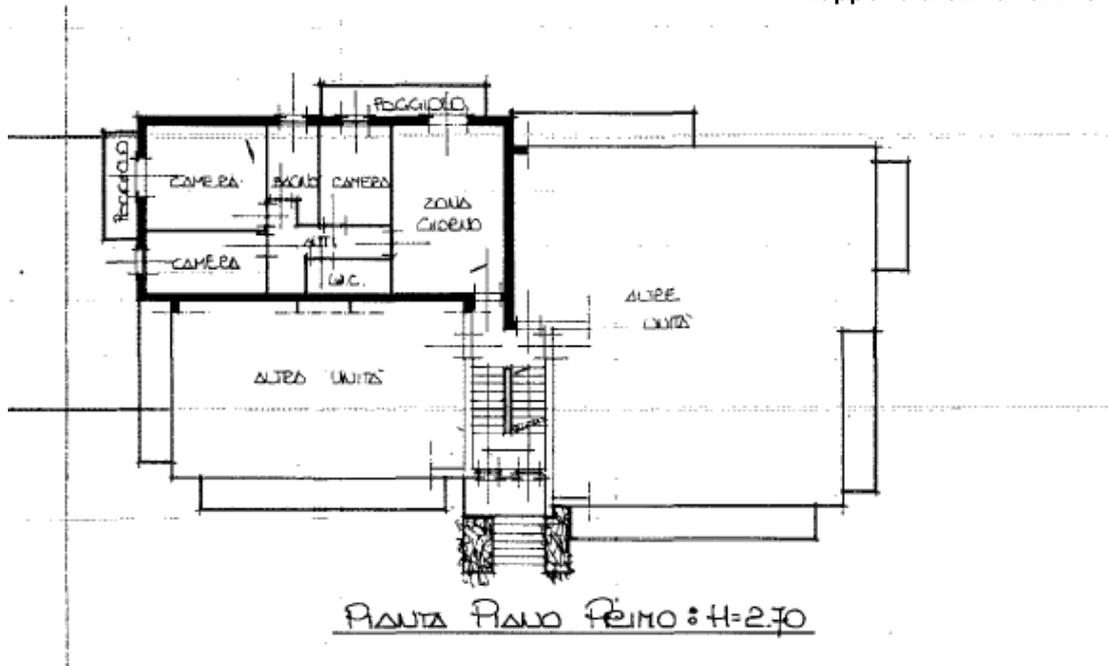
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso garage, atto al ricovero di un'autovettura, oltre ad un piccolo vano ad uso ripostiglio; posta al piano terra del complesso immobiliare, con accesso carraio dalla pubblica via Veneto e accesso pedonale sia dall'androne scala comune, sia dalla via suddetta.

Il tutto è stato realizzato secondo i criteri comunemente riferibili all'edilizia civile residenziale corrente: opere di fondazione e strutture in elevazione in c.a., solaio piano in latero-cemento, murature in elevazione. Le opere interne di finitura e le dotazioni impiantistiche sono realizzate secondo tipologie tecniche correnti: pavimento in ceramica monocotta, basculante in acciaio zincato.

Descrizione sommaria delle parti comuni all'intero complesso

Le parti comuni dell'intero complesso immobiliare, sono costituite dall'androne comune per l'alloggio del vano scala per accesso ai piani superiori, con accesso pedonale dalla pubblica via Veneto e collegato direttamente alla zona garage posta al piano terra. Il tutto è stato realizzato con le medesime modalità di cui sopra.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla pubblica via Veneto, con percorrenze rivestite in piastre di ghiaio lavato per il pedonale e ghiaio costipato per la parte carraia; zona a verde comune con piante autoctone nel lato Ovest del complesso residenziale.



8. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal sopralluogo effettuato, dall'analisi della documentazione urbanistica e della documentazione catastale, confrontate con lo stato di fatto alla data odierna, non si è rilevata alcuna difformità.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

9.1 Criterio di stima:

Optica della presente valutazione di stima è la definizione, per quanto approssimata ed imprecisa possa risultare nell'attuale momento di assoluta crisi del mercato immobiliare, delle somme che la procedura potrà ricavare dalla vendita degli immobili in oggetto. Non si farà quindi riferimento ai valori medi del mercato immobiliare, o come confronto con altri valori a cui immobili simili sono posti in vendita presso altre agenzie od enti di mediazione immobiliare, ma semmai come confronto con valori effettivi a cui immobili simili siano stati effettivamente venduti ad asta giudiziaria in tempi recenti, considerando quindi la effettiva possibilità che a seguito del

prezzo offerto (particolarmente vantaggioso ed interessante rispetto appunto ai valori normali del mercato) si possano presentare ipotetici acquirenti. In particolare, si evidenzia come al momento attuale il mercato immobiliare sia particolarmente depresso e svantaggioso per chi offre sul mercato gli immobili, data l'incertezza economica, la mancanza di liquidità o di finanziamenti da parte del sistema bancario con conseguente scarsa disponibilità di ingenti somme da investire in immobili. Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato applicando il metodo della stima sintetico-comparativa in base ad elementi di raffronto con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto ed ubicati nel comprensorio nel quale il bene ricade. Il valore dell'immobile è stato determinato individuando il parametro a metro quadrato da considerare nella valutazione, determinandolo tramite indagini di mercato con l'ottica sopra specificata. Per i terreni agricoli si fa' riferimento alla Tabella VAM 2017 provincia di Padova. Nella definizione del valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- FABBRICATO, valutato ammisura.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Conservatoria RR.II. di Padova, Comune di Cartura, Tabelle Vam, esperienza personale del CTU

9.3 Valutazione:

lotto	i m m o b i l e	superficie lorda	valore intermedioponderale	valore diritto
2	Unità residenziale	mq 80,00	€ 750,00	€ 60.000,00
2	Annesso garage	mq 35,00	a corpo	€ 10.000,00
Totale per arrotondamento				€ 70.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

=====

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Lotto 2 - Due

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.000,00

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad euro:
(settantamila/00)

€ 70.000,00

Beni in **CARTURA (Padova)** via Padova 144

Lotto: 3 (tre)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA': unità a destinazione artigianale di servizio (centro estetico), su un unico livello, posta a ridosso ad altra unità immobiliare con area di pertinenza comune all'intero complesso, il tutto sito in Cartura (Pd) via Padova n. 144.



Identificativo corpo: lotto 3 (tre)

Immobile a destinazione artigianale di servizio in via Padova n. 144, Cartura (Pd)

Quota e tipologia del diritto - 1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati

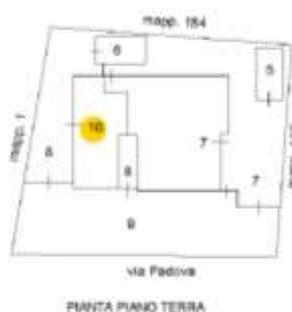
Intestazione:

[REDACTED] proprietaria 1/1

Comune di Cartura – Nceu

Foglio 11 particella 437 sub 10, categoria C/3 cl 2 mq 43, s.c.t. mq 53 rc euro 79,95

Derivante da: variazione del 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



Nessuna.

4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure penali

Nessuna.

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

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari: ante ventennio fino al 20/09/2023

proprietaria 1/3

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Notaio Crivellari Federico di Stanghella (Pd) in data 20.09.2023 n. 9557 di rep.

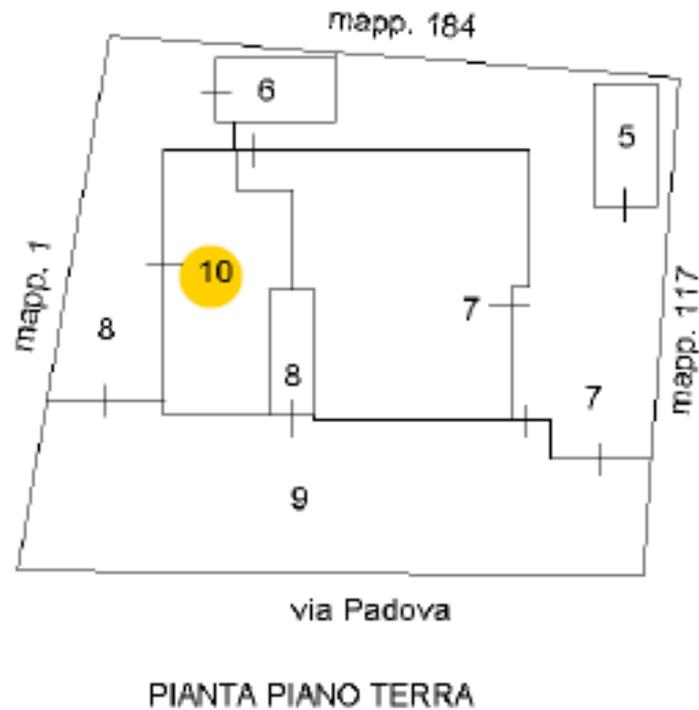
7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare di cui sopra è conforme ai permessi autorizzativi, in quanto è stata realizzata con licenza edilizia n. 168 del 16.09.1966 rilasciato dal comune di Cartura e successiva autorizzazione di abitabilità n. 8/1969, che è stata oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 571 del 11.09.1997 (per ampliamento e cambio d'uso) e che è stata oggetto di opere di ristrutturazione in conformità alla DIA presentata in data 21.07.2010 prot. n. 5200, con certificato di agibilità del 16.12.2010 prot. n. 8457.

Si riscontra invece che, lo stesso non è conforme con la documentazione catastali depositata agli atti all'Agenzia delle Entrate di Padova, in quanto sono presenti alcune difformità formetriche nella parete Nord. Tale regolarizzazione prevede un costo di euro 1.000,00 (*mille/00*) iva esclusa, per spese e competenze professionali.



Descrizione: **DELL'IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE DI SERVIZIO (lotto tre)**



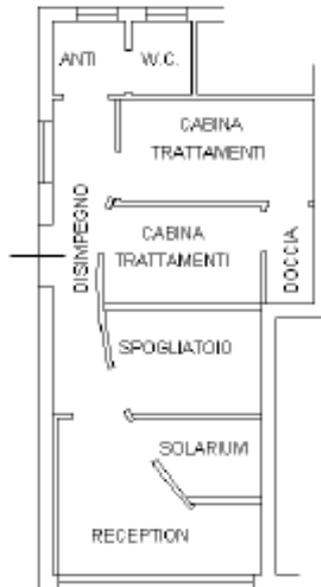
LOTTO 3 - Unità artigianale di servizio su un livello (piano terra)

Unità artigianale di servizio, destinata a centro estetico posta al piano terra, in aderenza ad altra unità, con area scoperta di uso comune ad uso parcheggio. composta da un ingresso-reception, tre cabine per trattamenti estetici, doppio servizio (*uno cieco*).

Il tutto è stato realizzato secondo i criteri comunemente riferibili all'edilizia civile corrente: opere di fondazione e strutture in elevazione in c.a., solai piani in latero-cemento, solette, cordoli ed aggetti in cemento armato, murature in elevazione prive di isolante esterno, tamponamento e divisori in pareti di cartongesso, intonacatura interna ed esterna, bancali e soglie in marmo. Le opere interne di finitura e le dotazioni impiantistiche sono realizzate secondo tipologie tecniche correnti di discreta finitura: pavimenti in piastrelle di ceramica monocotta, serramenti in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato con aperture a spingere, rivestimenti a parete in ceramica (*bagni*), intonaco civile tinteggiato (*restanti locali*). Impianto elettrico con conduttori correnti entro tubazioni sintetiche sotto traccia, componentistica, frutti e interruttori; impianto idrico-sanitario con reti di adduzione e scarico sottotraccia, sanitari con miscelatori e piatto doccia in vetrochina bianco; impianto termico ad uso riscaldamento e produzione acqua sanitaria; impianto di climatizzazione inverter per riscaldamento e refrigerazione.

Descrizione sommaria delle parti comuni all'intero complesso

Lo spazio comune antistante l'unità è destinato a parcheggio per l'attività suddetta, completamente asfaltato e privo di recinzione.



PIANO TERRA H=290

8. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal sopralluogo effettuato, dall'analisi della documentazione urbanistica, confrontate con lo stato di fatto alla data odierna, non si è rilevata alcuna difformità.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

9.1 Criterio di stima:

Ottica della presente valutazione di stima è la definizione, per quanto approssimata ed imprecisa possa risultare nell'attuale momento di assoluta crisi del mercato immobiliare, delle somme che la procedura potrà ricavare dalla vendita degli immobili in oggetto. Non si farà quindi riferimento ai valori medi del mercato immobiliare, o come confronto con altri valori a cui immobili simili sono posti in vendita presso altre agenzie od enti di mediazione immobiliare, ma semmai come confronto con valori effettivi a cui immobili simili siano stati effettivamente venduti ad asta giudiziaria in tempi recenti, considerando quindi la effettiva possibilità che a seguito del prezzo offerto (particolarmente vantaggioso ed interessante rispetto appunto ai valori normali del mercato) si possano presentare ipotetici acquirenti. In particolare, si evidenzia come al momento attuale il mercato immobiliare sia particolarmente depresso e svantaggioso per chi offre sul mercato gli immobili, data l'incertezza economica, la mancanza di liquidità o di finanziamenti da parte del sistema bancario con conseguente scarsa disponibilità di ingenti somme da investire in immobili. Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato applicando il metodo della stima sintetico-comparativa in base ad elementi di raffronto con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto ed ubicati nel comprensorio nel quale il bene ricade. Il valore dell'immobile è stato determinato individuando il parametro a metro quadrato da considerare nella valutazione, determinandolo tramite indagini di mercato con l'ottica sopra

specificata. Per i terreni agricoli si fa' riferimento alla Tabella VAM 2017 provincia di Padova. Nella definizione del valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- FABBRICATO, valutato a misura.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Conservatoria RR.II. di Padova, Comune di Cartura, Tabelle Vam, esperienza personale del CTU

9.3 Valutazione:

lotto	i m m o b i l e	superficie lorda	valore intermedio-ponderale	valore diritto
3	Unità artigianale	mq 55,00	€ 1.000,00	€ 55.000,00
Totale per arrotondamento				€ 55.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima: variazione catastale € **1.000,00**

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Lotto 3 - Tre

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 54.000,00

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad euro:
(cinquantaquattromila/00)

€ 54.000,00

Bene in **CARTURA (Padova)** via Caduti del Lavoro

Lotto: 4 (quattro)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA': trattasi di un appezzamento di terreno edificabile, posto in zona residenziale semicentrale all'interno di lottizzazione, a ridosso della strada comunale via Caduti del Lavoro in località Cagnole Trevisana.



Identificativo corpo: lotto 4 (quattro)

Terreno edificabile in via Caduti del Lavoro, Cartura (Pd)

Quota e tipologia del diritto - 1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni

Intestazione:

[REDACTED]

proprietaria 1/1

Comune di Cartura – Nct

foglio 11 particella 431, sem arb cl 2 mq 1.005, rd euro 6,55 ra euro 4,93

Derivante da: frazionamento del 26.01.2012 – PD0024763



2.. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

PIENA PROPRIETA': lotto di terreno residenziale di forma rettangolare, privo di fabbricati, posto all'interno della lottizzazione in Cartura (Pd) via Caduti del Lavoro, in zona semi-centrale, prettamente con insediamenti residenziali.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale con parcheggi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

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:

Non conosciute

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

4.2.1 Iscrizioni:

α - ipoteca giudiziale iscritta in data 21.12.2020 ai n.ri 45039/7912 a favore di

[REDACTED]

b - ipoteca giudiziale iscritta in data 3.06.2021 ai n.ri 23753/3870 a favore di

[REDACTED]

c - domanda giudiziale trascritta in data 5.04.2022 ai n.ri 13205/8814 a favore di

[REDACTED]..

d - domanda giudiziale trascritta in data 5.04.2022 ai n.ri 13206/8815 a favore di

[REDACTED]..

e - ipoteca giudiziale iscritta in data 14.09.2022 ai n.ri 37488/7509 a favore di

[REDACTED]

f - vincoli e convenzioni

convenzione edilizia, atto Notaio R. Agostini del 8.3.2007 rep 43297/9513,

convenzione edilizia, atto Notaio R. Agostini del 10.11.2005 rep 55661/29754,

vincolo di non edificazione atto Notaio L. Prosperi del 13.2.1991 rep 74313, che la parte venditrice garantisce essere decaduto per effetto del cambio di destinazione d'uso dell'area.

4.2.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Altre informazioni: ===

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari: ante ventennio fino al 20/09/2023

[REDACTED]

proprietario 1/2

proprietaria 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Notaio Crivellari Federico di Stanghella (Pd) in data 20.09.2023 n. 9557 di rep.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia, presentata al Comune di Cartura, sul terreno oggetto di perizia.

Descrizione: **DELL'IMMOBILE (lotto quattro)**

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:**9.1 Criterio di stima:**

Ottica della presente valutazione di stima è la definizione, per quanto approssimata ed imprecisa possa risultare nell'attuale momento di assoluta crisi del mercato immobiliare, delle somme che la procedura potrà ricavare dalla vendita degli immobili in oggetto. Non si farà quindi riferimento ai valori medi del mercato immobiliare, o come confronto con altri valori a cui immobili simili sono posti in vendita presso altre agenzie od enti di mediazione immobiliare, ma semmai come confronto con valori effettivi a cui immobili simili siano stati effettivamente venduti ad asta giudiziaria in tempi recenti, considerando quindi la effettiva possibilità che a seguito del prezzo offerto (particolarmente vantaggioso ed interessante rispetto appunto ai valori normali del mercato) si possano presentare ipotetici acquirenti. In particolare, si evidenzia come al momento attuale il mercato immobiliare sia particolarmente depresso e svantaggioso per chi offre sul mercato gli immobili, data l'incertezza economica, la mancanza di liquidità o di finanziamenti da parte del sistema bancario con conseguente scarsa disponibilità di ingenti somme da investire in immobili. Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato applicando il metodo della stima sintetico-comparativa in base ad elementi di raffronto con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto ed ubicati nel comprensorio nel quale il bene ricade. Il valore dell'immobile è stato determinato individuando il parametro a metro quadrato da considerare nella valutazione, determinandolo tramite indagini di mercato con l'ottica sopra specificata. Per i terreni agricoli si fa' riferimento alla Tabella VAM 2017 provincia di Padova. Nella definizione del valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- TERRENO, valutato a misura.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Conservatoria RR.II. di Padova, Comune di Cartura, Tabelle Vam, esperienza personale del CTU.

9.3 Valutazione:

<i>lotto</i>	<i>i m m o b i l e</i>	<i>superficie lorda</i>	<i>valore interomedioponderale</i>	<i>valore diritto</i>
4	Lotto residenziale	mq 1.005,00	€ 40,00	€ 40.200,00
Totale per arrotondamento				€ 40.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:****Lotto 4 - Quattro**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 40.000,00

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad euro:
(cinquecentoquattromila/00)

€ 40.000,00

Beni in **CARTURA (Padova)** via Gazzo

Lotto: 5 (cinque)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile, posto in zona semicentrale a ridosso della pubblica via Gazzo in località Cagnole Trevisana.



Identificativo corpo: lotto 5 (cinque)

Terreno parzialmente edificabile in via Gazzo, Cartura (Pd)

Quota e tipologia del diritto - 1/2 di piena proprietà

Identificato al catasto Terreni

Intestazione:

[Redacted] proprietaria 1/2
[Redacted] proprietaria 1/2

Comune di Cartura – Nct

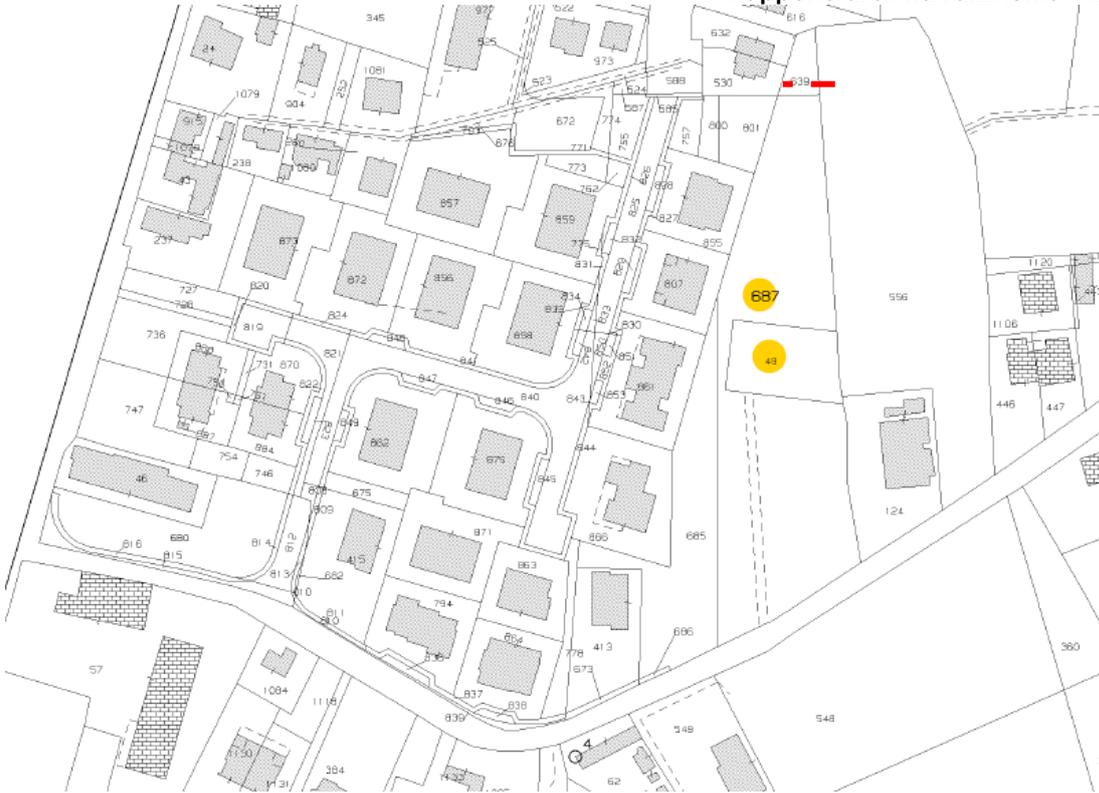
foglio 6 particella 49, sem arb cl 2 mq 778, rd euro 6,23 ra euro 3,82

Derivante da: frazionamento del 24.07.2002 – pratica 210283

foglio 6 particella 687, sem arb cl 2 mq 4.980, rd euro 32,46 ra euro 24,43

Derivante da: frazionamento del 24.07.2002 – pratica 210283





2.. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

PIENA PROPRIETA': lotto di terreno parzialmente edificabile di forma rettangolare per la parte residenziale e di forma irregolare per la parte rurale, privo di fabbricati, posto a ridosso della strada comunale via Gazzo, in zona semicentrale, prettamente con insediamenti residenziali.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale priva di parcheggi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

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:

Non conosciute

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

4.2.1 Iscrizioni:

a - ipoteca giudiziale iscritta in data 21.12.2020 ai n.ri 45039/7912 a favore di [REDACTED]

b - ipoteca giudiziale iscritta in data 3.06.2021 ai n.ri 23753/3870 a favore di [REDACTED]

c - domanda giudiziale trascritta in data 5.04.2022 ai n.ri 13205/8814 a favore di [REDACTED]..

d - domanda giudiziale trascritta in data 5.04.2022 ai n.ri 13206/8815 a favore di [REDACTED]

e - ipoteca giudiziale iscritta in data 14.09.2022 ai n.ri 37488/7509 a favore di [REDACTED]..

4.2.2 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Altre informazioni: ===

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

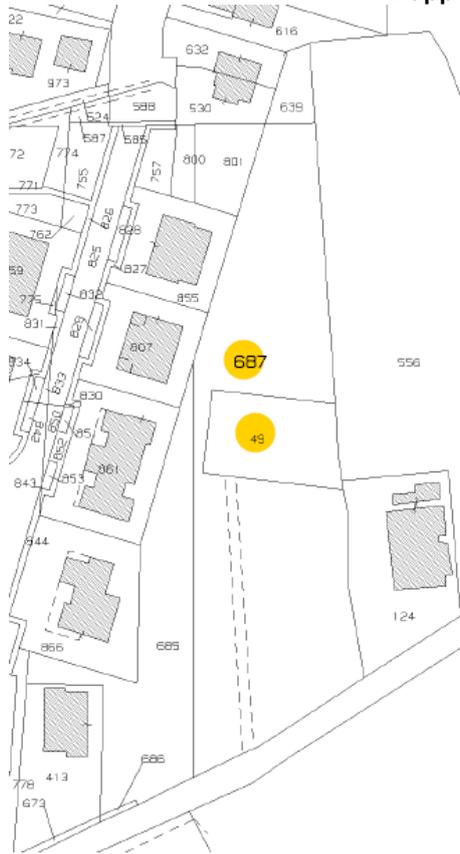
Precedenti proprietari: ante ventennio fino al 20/09/2023

[REDACTED] proprietario 1/2
[REDACTED] proprietaria 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Notaio Crivellari Federico di Stanghella (Pd) in data 20.09.2023 n. 9557 di rep.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna pratica edilizia, presentata al Comune di Cartura, sul terreno no in oggetto.

Descrizione: **DELL'IMMOBILE (lotto cinque)**



Territorio urbano

-  Centri storici art. 58
-  Il tessuto storico (T1) artt. 16, 18
-  Il tessuto consolidato (T2) artt. 16, 19
-  Il tessuto consolidato recente (T3) artt. 16, 20
-  Il tessuto consolidato misto (T4) artt. 16, 21
-  Il tessuto residenziale diffuso (T5) artt. 16, 22



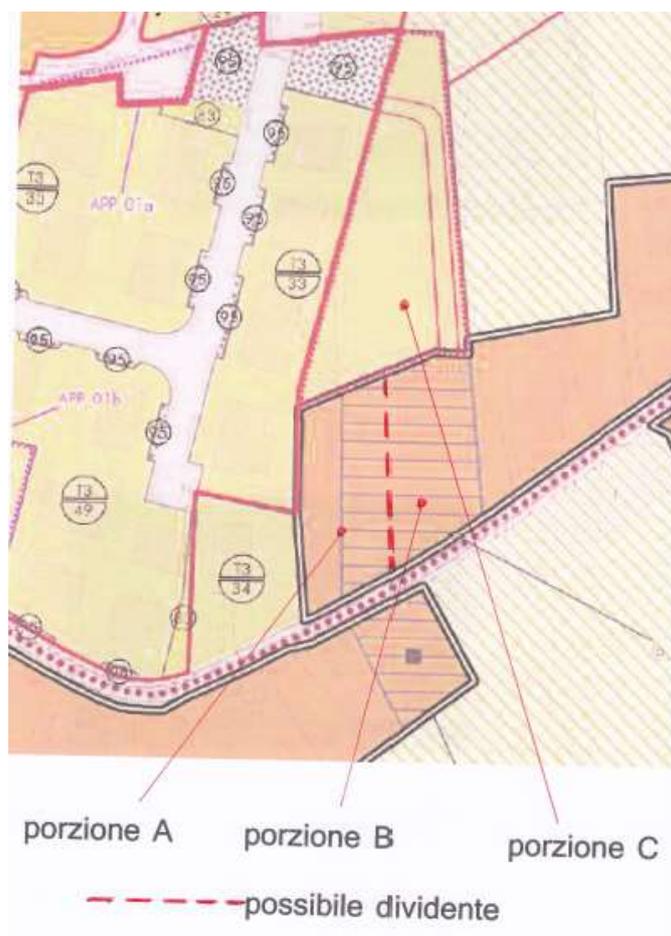
LOTTO 5 – Lotto di terreno residenziale

L'area in oggetto della presente perizia di stima è ubicata in via Gazzo per un'estensione di mq 5.758. Area a destinazione residenziale –commerciale - piccolo artigianato ad intervento diretto per mq 2.400 circa, nella fascia prospiciente la strada comunale e in zona residenziale –commerciale - piccolo artigianato, soggetta a Piano Urbanistico, per la rimanente superficie (mq 3.358 circa). Attualmente l'area è ineditata; l'accesso e regresso avviene direttamente dalla pubblica via Gazzo.

L'area ricade nel vigente P I, per mq 2400 circa, in zona residenziale ad intervento diretto, per la rimanente superficie pari mq 3.358 circa, in zona residenziale soggetta a PU, il tutto normato dagli artt delle NTO che alla presente si allegano.

Per una maggiore collocazione del bene nel mercato immobiliare, vi è la possibilità di suddividere lo stesso in tre porzioni come riportato nella planimetria sottostante e più precisamente come segue:

- suddivisione dell'area ad intervento diretto (porzioni A e B), prospiciente la strada comunale via Gazzo per il ricavo di due lotti di pari superficie, con la stessa possibilità edificatoria;
- rivacavo di una terza porzione (C), soggetta a P U, da collegarsi alla lottizzazione esistente posta a confine sul lato Ovest.



8. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Nessuna, in quanto trattasi di un terreno ineditato.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

9.1 Criterio di stima:

Ottica della presente valutazione di stima è la definizione, per quanto approssimata ed imprecisa possa risultare nell'attuale momento di assoluta crisi del mercato immobiliare, delle somme che la procedura potrà ricavare dalla vendita degli immobili in oggetto. Non si farà quindi riferimento ai valori medi del mercato immobiliare, o come confronto con altri valori a cui immobili simili sono posti in vendita presso altre agenzie od enti di mediazione immobiliare, ma semmai come confronto con valori effettivi a cui immobili simili siano stati effettivamente venduti ad asta giudiziaria in tempi recenti, considerando quindi la effettiva possibilità che a seguito del prezzo offerto (particolarmente vantaggioso ed interessante rispetto appunto ai valori normali del mercato) si possano presentare ipotetici acquirenti. In particolare, si evidenzia come al momento attuale il mercato immobiliare sia particolarmente depresso e svantaggioso per chi offre sul mercato gli immobili, data l'incertezza economica, la mancanza di

liquidità o di finanziamenti da parte del sistema bancario con conseguente scarsa disponibilità di ingenti somme da investire in immobili. Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato applicando il metodo della stima sintetico-comparativa in base ad elementi di raffronto con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto ed ubicati nel comprensorio nel quale il bene ricade. Il valore dell'immobile è stato determinato individuando il parametro a metro quadrato da considerare nella valutazione, determinandolo tramite indagini di mercato con l'ottica sopra specificata. Per i terreni agricoli si fa' riferimento alla Tabella VAM 2017 provincia di Padova. Nella definizione del valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- TERRENO, valutato a misura.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova, Conservatoria RR.II. di Padova, Comune di Cartura, Tabelle Vam, esperienza personale del CTU.

9.3 Valutazione:

lotto	i m m o b i l e	superficie lorda	valore intermedio-ponderale	valore diritto
5	Terreno edificabile	mq 2.400,00	€ 25,00	€ 60.000,00
5	Terreno edificabile	mq 3.358,00	€ 10,00	€ 33.580,00
Totale per arrotondamento				€ 94.000,00
Quota del 50% in proprietà alla società ██████████				€ 47.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Lotto 5 - Cinque

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 47.000,00

Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad euro:
(quarantasettemila/00)

€ 47.000,00

Allegati

- all.to 1) visure ipotecarie aggiornate al 14.02.2024
- all.to 2) certificato destinazione urbanistica e norme tecniche
- all.to 3) relazione fotografica
- all.to 4) visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale

Data 14.02.2024

L'Esperto alla stima

geom. Fausto Stopazzolo

Visura Nceu – Lotto 1

RELAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 1 – Conselve via San Valentino



Intero condominio



ingresso condominio



area comune lato Est



area comune lato Sud



ingresso alloggio



vano scala comune





vcala interna



ballatoio p. secondo



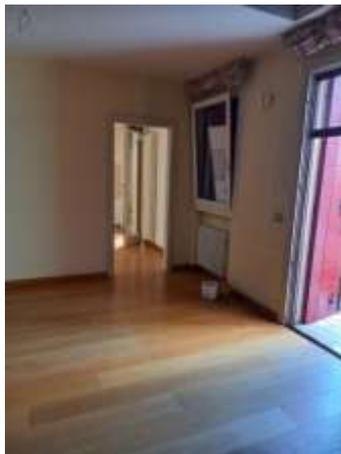
vano cucina



vani mansardati piano secondo



vano p. secondo



zona giorno p. primo



bagno zona giorno



bagno zona notte



vano p. primo



particolare poggioli



vano comune contatori



androne comune p. terra





garage esclusivo

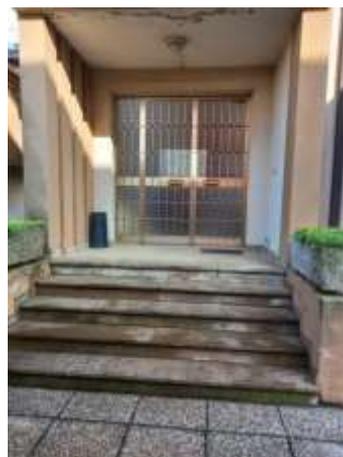


accesso comune ai garage

Lotto 2 – Cartura via Veneto



vista condominio



ingresso pedonale condominio



percorrenza pedonale



vano scala comune



Ingresso alloggio



zona giorno p. primo



disimpegno notte



bagno areato



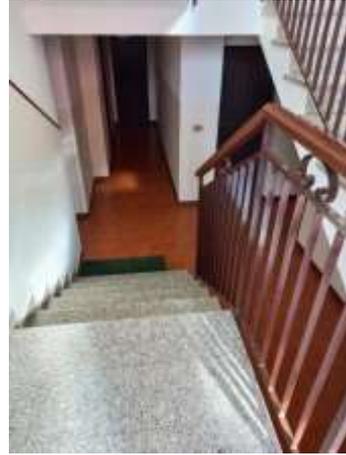
letto singolo



poggiolo



bagno cieco



vano scala



accesso carraio



garage

Lotto 3 – Cartura via Padova



fronte strada (lato ovest)



reception



reception



disimpegno



disimpegno



cabine trattamenti



anti bagno



bagno

Lotto 4 – Cartura via Caduti del Lavoro



accesso lotto



strada di lottizzazione



viste interno lotto



strada di lottizzazione



strada com.le di collegamento



Lotto 5 – Cartura via Gazzo



lotto terreno



strada com.le via Gazzo



strada com.le via Gazzo

