

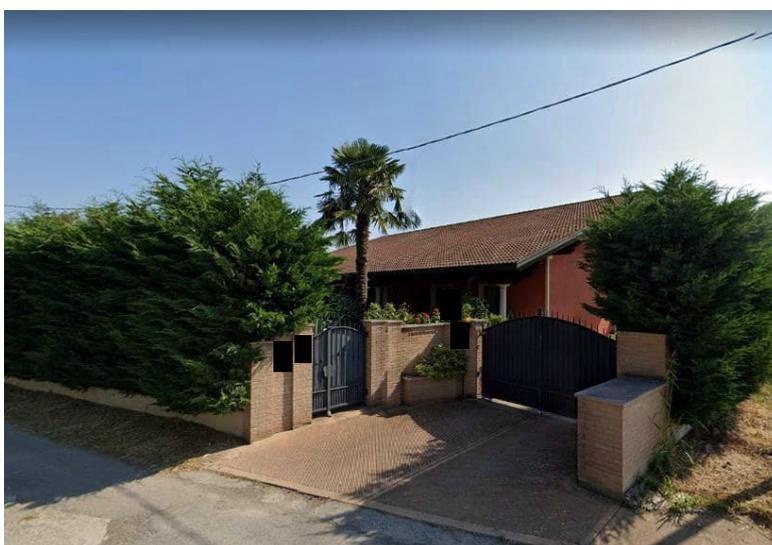
Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **57/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/09/2024 ore 10,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **Dott: MARCELLO RANZANI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO
Lotto unico
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI VILLA CON GARAGES E SCOPERTO
IN COMUNE DI GRANZE (PD)
(gravato da diritto di abitazione x quota di 1/2)

Esperto alla stima: Ing. Fabio Rossi
Codice fiscale: RSSFBA58H19C122I
Studio in: Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 367074 - 338 2722664
Email: ing.rossi.fabio@libero.it
Pec: rossi.fabio@ingpec.eu

AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE IN PUNTO CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI COME DA ISTANZA DEL GE DEL 01/07/2024. IL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE, RESTA CONFERMATO.

IL PRESENTE ELABORATO PERITALE, SOSTITUISCE IN TOTO IL PRECEDENTE DEPOSITATO IN DATA 10/10/2022

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Oggetto di pignoramento: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di villa singola, garage e area scoperta in via Ponticelli 33, in zona semicentrale del Comune di Granze (PD). Il tutto in ottimo stato manutentivo.

Si evidenzia che risulta attivo il diritto di abitazione per la quota di ½ a favore dell'esecutata ai sensi dell'art.540 cod.civ. non oggetto di pignoramento

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione [A7]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI GRANZE

- **Foglio 4 Particella 1125 sub 2**

Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 16,5 vani Indirizzo: VIA PONTICELLI Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 472 m2 Totale escluse aree scoperte b): 455 m2 Classamento:

Rendita: Euro 1.832,13

Corpo: B

Categoria: Garage [C6]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI GRANZE

- **Foglio 4 Particella 1125 sub 3**

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 57 m2 Indirizzo: VIA PONTICELLI Piano T

Dati di superficie: Totale: 65 m2 Classamento: Rendita: Euro 97,15

Corpo: C

Categoria: AREA COPERTA E SCOPERTA

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI GRANZE

- **Foglio 4 Particella 1125 sub 1**

BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE AI SUB 2 e 3

CATASTO TERRENI

COMUNE DI GRANZE

- **Foglio 4 Particella 1125 ente urbano di mq. 1437**

Confini:

nord mappale 1689, est mappale 1113 e 1116, sud mappale 1116 e 1102, ovest strada comunale via Ponticelli

2. **Stato di possesso:** Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da [REDACTED]
3. **Oggetto di pignoramento:** QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di villa singola, garage e area scoperta in via Ponticelli 33, in zona semicentrale del comune di Granze. Il tutto in ottimo stato manutentivo.
Si evidenzia che risulta diritto di abitazione per la quota di ½ a favore dell'esecutata ai sensi dell'art.540 cod.civ. non oggetto di pignoramento

Lotto: UNICO

Riepilogo

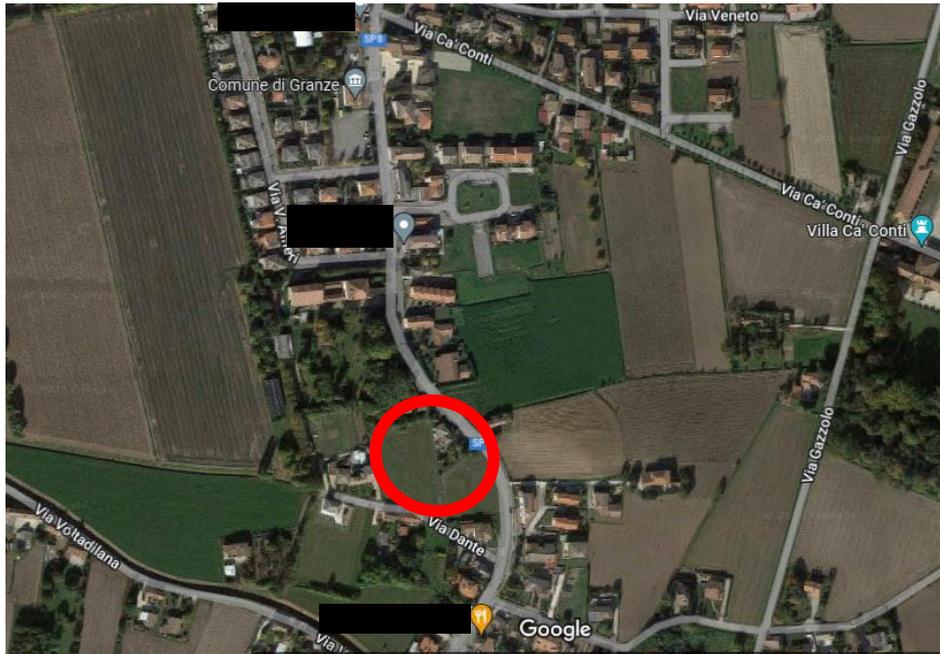
- 1) **Valore finale arrotondato per la piena proprietà come da pignoramento**
€ 400.000,00
- 2) **Valore finale arrotondato per la piena proprietà gravato da diritto di abitazione**
€ 220.000,00

Beni COMUNE DI GRANZE (PD)
VIA PONTICELLI 33

Lotto: UNICO

1. Oggetto di pignoramento: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di villa singola, garage e area scoperta in via Ponticelli 33, in zona semicentrale del Comune di Granze. Il tutto in ottimo stato manutentivo.

Si evidenzia che risulta diritto di abitazione per la quota di ½ a favore dell'esecutata ai sensi dell'art.540 cod.civ. non oggetto di pignoramento



Estratto immagine Google Maps



Estratto da geoportale cartografia agenzia delle entrate

Identificativo corpo: A.

Villa in via Ponticelli 33; in comune di Granze

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

-

Diritto di: Proprieta' per 1/1

-

Diritto di Abitazione per 1/2

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI GRANZE

- **Foglio 4 Particella 1125 sub 2**

Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 16,5 vani Indirizzo: VIA PONTICELLI Piano T-1

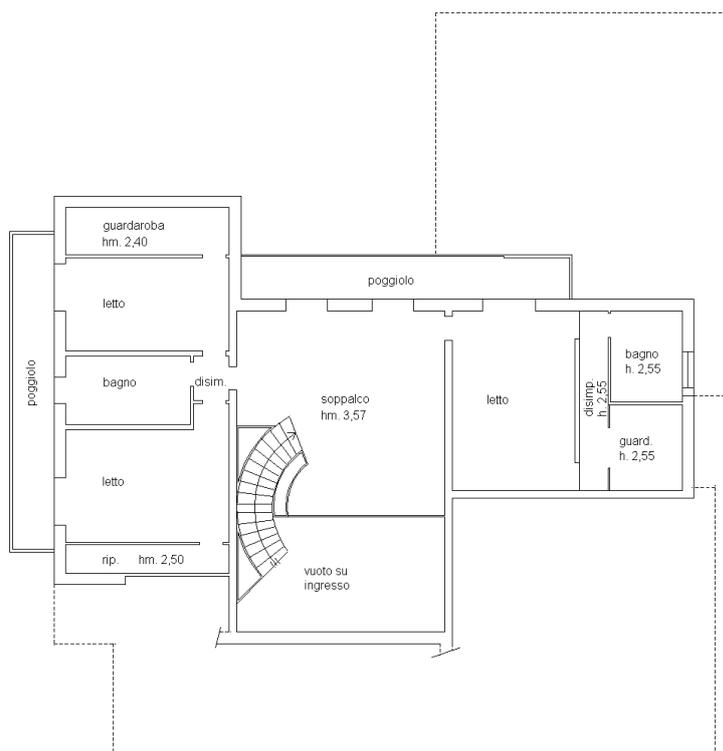
Dati di superficie: Totale: 472 m2 Totale escluse aree scoperte b): 455 m2 Classamento:

Rendita: Euro 1.832,13



PIANO TERRA

H= 2.70



PIANO PRIMO

H= 2,70

Planimetria mapp. 1125 SUB 2 riprodotta non in scala

Identificativo corpo: B

Garage in via Ponticelli 33; in comune di Granze

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

- [REDACTED]

Diritto di Abitazione per 1/2

Corpo: B

Categoria: Garage [C6]

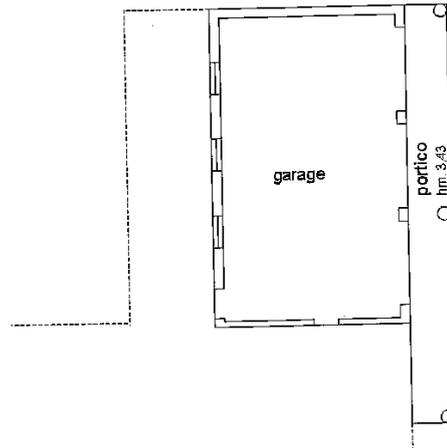
CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI GRANZE

- **Foglio 4 Particella 1125 sub 3**

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 57 m2 Indirizzo: VIA PONTICELLI Piano T

Dati di superficie: Totale: 65 m2 Classamento: Rendita: Euro 97,15



Planimetria mapp. 1125 SUB 3 riprodotta non in scala

Identificativo corpo: C

Area pertinenziale in via Ponticelli 33; in Comune di Granze

Intestazione catastale:

- BENE COMUNE NON CENSIBILE

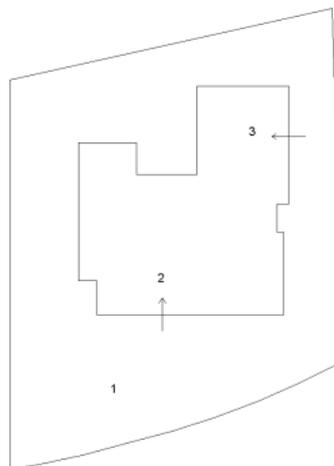
Categoria: AREA COPERTA E SCOPERTA

CATASTO FABBRICATI

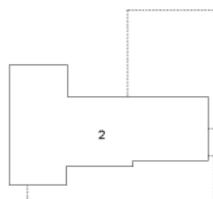
COMUNE DI GRANZE

- **Foglio 4 Particella 1125 sub 1**

BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE AI SUB 2 e 3



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ELABORATO PLANIMETRICO mapp. 1125 riprodotto non in scala

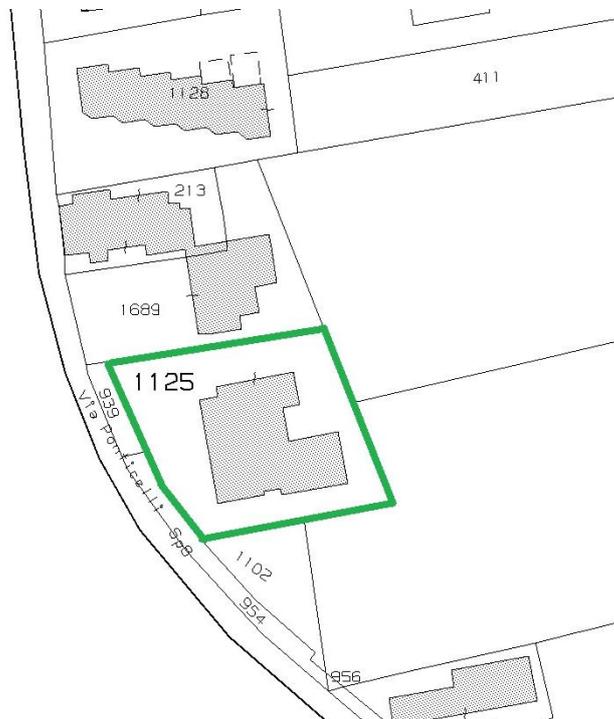
Intestazione catastale:

- AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

CATASTO TERRENI

COMUNE DI GRANZE

- **Foglio 4 Particella 1125** ente urbano di mq. 1437



Estratto di mappa mappale 1125 riprodotto non in scala



Estratto dal portale STIMATRIX

Confini:

nord mappale 1689, est mappale 1113 e 1116, sud mappale 1116 e 1102, ovest strada comunale via Ponticelli

Conformità catastale: NON conforme

L'unità immobiliare corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione grafica riportata sulla planimetria del Catasto Fabbricati, unica lieve differenza da rilevare è costituita dalla stanza da letto al piano primo verso nord/est dove era segnato un muretto divisorio per la creazione di cabina

armadio che di fatto non risulta realizzata. Parimenti per la stanza opposta, dove il ripostiglio risulta chiuso in parte da tramezza.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con presentazione di nuovo docfa
Costi ed oneri indicativi previsti: 500 euro (vedasi regolarizzazione Comunale)

I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato, il sottoscritto CTU non si assume responsabilità nel caso di variazioni non quantificabili in questa sede.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Oggetto di pignoramento: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di villa singola, garage e area scoperta in via Ponticelli 33, in zona semicentrale del comune di Granze. Il tutto in ottimo stato manutentivo.

Si evidenzia che risulta diritto di abitazione per la quota di ½ a favore dell'esecutata ai sensi dell'art.540 cod.civ. non oggetto di pignoramento

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: urbane

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da [REDACTED]
Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta mail-pec all'ufficio Anagrafe del comune di Granze per la richiesta del certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante degli immobili che si allega al punto: 5) Allegati

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:

dalla documentazione ipo-catastale in atti risultano altre trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato.

Con verifica del 31/07/2024 presso la Conservatoria di ESTE, risulta:

-TRASCRIZIONE del 24/01/2022 - Registro Particolare 238 Registro Generale 340 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2571 del 12/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore del [REDACTED] contro [REDACTED]

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Come riportato nelle relazione notarile notaio Cardarelli :

con precisazione che a seguito di successione con TRASCRIZIONE del 10/04/2019 - Registro Particolare 1454 Registro Generale 2069 Pubblico ufficiale ESTE Repertorio 69816/88888 del 04/04/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] nella nota presentata ai pubblici RR. Il risulta diritto di abitazione per la quota di ½ a favore dell'esecutata ai

sensi dell'art.540 cod.civ.

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 13/10/2020 - Registro Particolare 586 Registro Generale 4535

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 518/2020 del 24/06/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/1

Importo totale € 16.000,00 importo capitale € 10.405,38

ISCRIZIONE del 22/07/2021 - Registro Particolare 514 Registro Generale 4207

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 635/2021 del 11/03/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede Tarzo Cf. 00254520265 contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/1

Importo totale € 17.500,00 importo capitale € 11.538,51

ISCRIZIONE del 13/08/2021 - Registro Particolare 616 Registro Generale 4891

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1675/2021 del 03/08/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO sede Adria Cf. 01369230295 contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/1

Importo totale € 150.000,00 importo capitale € 147.122,40

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 14/03/2022 - Registro Particolare 940 Registro Generale 1431

Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 377/2022 del 25/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/1

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la stessa identificazione catastale

Il pignoramento colpisce la sola quota di proprietà di 1/1 ma NON IL DIRITTO DI ABITAZIONE PER LA QUOTA DI 1/2

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di ESTE - eseguita in data: 31/07/2024 (allegata)

Rispetto alla documentazione ipocatastale in atti, riferita a tutto il 23/03/2022, a carico dell'Esecutato non sono emerse nuove formalità entro il 21/09/2022

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, di conseguenza non si conosce la classe energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**Quadro sinottico**

Al ventennio gli immobili sopra descritti erano identificati (con maggior consistenza) nel c.t. al foglio 4 con le particelle n.ri 953 e 955, spettanti in comproprietà a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna, e con la particella n. 938 spettante in proprietà a [REDACTED] per la quota di 4/6 (quattro sestimi), e a [REDACTED] per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno in regime di [REDACTED]

Con atto in data 26 luglio 2002, n. 73755 rep. notaio Sergio Cardarelli di Padova (trascritto ad Este in data 8 agosto 2002 ai n.ri 4369/3081 e 4370/3082) i [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] la particella n. 1100 (derivante dalla particella n. 938/B per effetto del frazionamento del 24 giugno 2002, n. 183509 prat., n. 6006.1/2002), ciascuno per i propri diritti, e [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna, alla stessa [REDACTED] le particelle n.ri 1103 e 1105 (derivanti rispettivamente dalle particelle n.ri 953/B e 955/B per effetto dello stesso frazionamento di cui sopra).

Con l'atto in data 31 gennaio 2003, n. 74917 rep. dello stesso notaio (trascritto ad Este in data 13 febbraio 2003 ai n.ri 1040/715 e 1041/716) il [REDACTED] ha venduto alla stessa [REDACTED] suindicata la particella n. 1115 (derivante dalla particella n. 1099/C per effetto del frazionamento del 12 dicembre 2002, n. 350576 prat., n. 12645.1/2002; particella che a sua volta derivava dalla particella n. 938 per effetto del frazionamento del 24 giugno 2002, n. 183509 prat., n. 6006.1/2002) e [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna, alla stessa [REDACTED] suindicata la particella n. 1117 (derivante dalla particella 1104/B per effetto del frazionamento del 12 dicembre 2002, n. 350576 prat., n. 12645.1/2002; particella derivata dalla particella n. 955 per effetto dello stesso frazionamento del 24 giugno 2002, n. 183509 prat., n. 6006.1/2002).

Per effetto della denuncia di tipo mappale in data 9 dicembre 2003, n. 331565 prot., le particelle suindicate sono state fuse a formare la particella derivata n. 1125 di mq. 1.437 (millequattrocentotrentasette) e.u.. Per effetto della dichiarazione di fabbricato urbano in data 22 dicembre 2003, n. PD0349762 prot., il fabbricato edificato sulla particella n. 1125 del c.t. è stato censito nel c.f. al foglio 4 con le particelle n.ri 1125 subb. 1, 2 e 3.

Titolare Proprietario: proprietari dal 31/01/2003 al 28/01/2004

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1
Atto del 31/01/2003 Pubblico ufficiale CARDARELLI SERGIO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 74917 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 716.1/2003 Reparto PI di ESTE in atti dal 13/02/2003- TRASCRIZIONE del 12/02/2004 - Registro Particolare 580 Registro Generale 888

Titolare Proprietario: proprietari dal 28/01/2004 al 28/11/2018

[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED]
Atto del 28/01/2004 Pubblico ufficiale COPPOLA MAURO Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 63132 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 580.1/2004 TRASCRIZIONE del 12/02/2004 - Registro Particolare 580 Registro Generale 888

Titolare Proprietario: proprietari dal 28/11/2018 all'attualità

[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2
Diritto di: Abitazione per 1/2

Per effetto della successione apertasi in data [REDACTED] in morte di [REDACTED] la quota di proprietà spettante al de cuius è stata devoluta al [REDACTED] (come risulta dalla dichiarazione di successione registrata ad Este in data 4 aprile 2019 al n. 69816, vol. 88888, e trascritta ad Este in data 10 aprile 2019 ai n.ri 2069/1454, e dalla rinuncia ad eredità da parte de [REDACTED] del de cuius [REDACTED]);
con precisazione che in atti catastali e nei registri immobiliari risulta a favore della [REDACTED] [REDACTED] il diritto di abitazione di 1/2 (un mezzo), ai sensi dell'art. 540 cod. civ./1989

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2024 - Registro Particolare 2665 Registro Generale 3618
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 453/2024 del 07/06/2024
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
con precisazione che risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] con la corretta continuità storica nei passaggi,

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.Com.le di Granze tramite pec-mail per emergenza Covid, al fine di verificare la conformità urbanistica il tecnico dell'ufficio tecnico ha reperito le pratiche edilizie di seguito elencate:

Numero pratica: 40/2002

Richiesta in data 07/10/2002

Per costruzione fabbricato di civile abitazione

Concessione edilizia 01/03 in data 08/01/2003

Richiesta di cambio intestazione in data 09/06/2005

Concessione edilizia N. 1065 DEL 28/09/1999

Abitabilità rilasciata in data 21/12/2006 prot. 7989

Numero pratica: 30/2005

DIA PROT 0003278 DEL 10/06/2005

costruzione recinzione in via dei Lecci

PERMESSO DI COSTRUIRE NO ONEROSO prot-3278 n.5 16/03/2005

Realizzazione della recinzione della proprietà con apertura di un passo carraio e pedonale con demolizione di parte dell'aiuola esistente.

Numero pratica: 13/2013

S.C.I.A. PROT 0209

Istallazione di contenitore distributore removibile omologato per gasolio.

7.1 Conformità edilizia:

Dall'analisi dei documenti prodotti dal U.T.Com.le con il confronto dei luoghi nel momento del sopralluoghi, l'immobile in oggetto risulta corrispondere sostanzialmente alla rappresentazione grafica riportata sulla planimetria, unica lieve differenza è la stanza da letto al piano primo verso nord/est dove era segnato muretto divisorio per la creazione di cabina armadio che di fatto non risulta realizzata. Stessa cosa per la stanza opposta dove il ripostiglio risulta chiuso in parte da tramezza.

Costi per la regolarizzazione: TOTALI € 3.000

(€2.500 per regolarizzazione amministrativa com.le ed € 500 per regolarizzazione catastale), si potrà regolarizzare amministrativamente e catastalmente ripresentando con le modifiche descritte sopra, trattandosi di modifiche interne con il DPR 380/2001 testo unico

I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preven-

**tivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.
Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.**

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Come da comunicazione del tecnico comunale del Comune di Granze si precisa che: PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)/1^ PIANO DEGLI INTERVENTI vigente e dalla variante parziale ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22/2020, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 30/06/2021 non ancora efficace

Vedasi estratto tavole PRG rilasciate dal comune di Granze allegate al presente elaborato peritale al punto - ALL.TO 5) documentazione comunale

Descrizione

Trattasi di villa tipologia residenziale di circa 500 mq al piano terra e 200 al p.1, con 3 garage e ampi portici. Si sviluppa su 2 piani con altezze variabili, tipologia ricercata e signorile, con scoperto a giardino su 4 lati. Strutture portanti in muratura e solai laterocemento.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia; studio, bagno e ripostiglio; oltre a garage 3 posti auto e ampio porticato su vari lati dell'abitazione.

Al p.1 risulta composta da soppalco, 2 letto e bagno, oltre ad ampio locale letto con bagno e guardaroba. L'abitazione si presenta in ottimo stato manutentivo, costruita nel 2003, ma già con caratteristiche e finiture di pregio, serramenti con vetrocamera da 0,05 mml, oscuri in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica, marmo, e parquette, porte interne in legno e vetro, bagno completo di rivestimento in marmo e sanitari. Presenza di climatizzatore.

Apparentemente gli impianti appaiono conformi. Il fabbricato è intonato e tinteggiato con coperto in coppi di laterizio.

Esternamente l'area è dotata di pavimentazione in cls e adibita a giardino con annessa recinzione.

Si evidenzia che tutti i locali hanno superfici molto ampie, e che gli stessi vani presentano finiture molto ricercate.

Tabella superfici

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra corpo A	sup lorda	307,00	1,00	307,00
Piano 1 corpo A	sup lorda	220,00	1,00	220,00
Portico corpo A	sup lorda	127,00	0,30	38,00
Garage corpo B	sup lorda	57,00	0.50	28,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

essendo un fabbricato con caratteristiche particolari non simile ad altri in zona, si è ritenuto di applicare varie tipologie di stima al fine di ottenere il valore più corretto:

metodo del coast approach: Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di costruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione ondine del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di case a Granze delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1242 euro/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Costo deprezzato lineare} = C_n * [1 - (t/n)]$$

dove: C_n = costo a nuovo, t = vetustà, n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato finito, abitabilità nel 2006, pertanto la vetustà è stimata di anni 16. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

$$\text{costo} = \text{euro /mq} = 1242 \times (1 - 16/50) = \mathbf{844 \text{ €/MQ}}$$

Market Comparison Approach: Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, si è ritenuto di confrontare il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite da ritenere Comparabili per ville similari a Granze, ma solo case poste in vendita senza realizzo di acquisto.

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Granze. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it,) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta; si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a 831 euro/mq, come da tabella seguente.

VALORE	MQ	€/MQ	VAL MEDIO
CASA.IT			
280000	320	875	
280000	400	700	
500000	469	1066	
IMMOB.IT			
300000	300	1000	
ASTE TRIB PADOVA			
340000	312	1090	
230000	250	920	
250000	250	1000	
			831

Poiché tale valore unitario corrisponde al prezzo della richiesta, mentre il valore di mercato è definito quello di equilibrio fra l'offerta e la domanda, statisticamente il prezzo reale a cui si definirà la compravendita risulterà inferiore rispetto al primo prezzo richiesto.

Il valore di vendita medio corrisponde a € 830/mq

Ad ulteriore verifica si sono confrontati anche i valori OMI dati dall. Ag.delle Entrate sulla provincia di Padova comune Granze:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PADOVA Comune: GRANZE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO Codice di zona: 81 Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	900	L	2,7	3,4	L
Box	NORMALE	380	475	L	2	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	740	860	L	2,8	3,3	L

Sommando i valori riportati per ville min/max si ottiene $(740+860)/2 = 800€/mq$

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona semicentrale a Granze)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anno 2003);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (ottimo);
- la superficie (immobile con superfici grandi per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (a norma);
- il grado delle finiture (ricercate);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti. Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il valore sopra emerso, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

Date le finiture particolari del fabbricato e delle ampie superficie, inoltre il fabbricato risulta già posto in vendita dall'esecutata ma senza nessun risultato di acquisto data la particolarità dello stesso

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici grandi dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 800/mq abitazione

MOLTIPLICANDO LE SUPERFICI PER I VALORI UNITARI

		mq	coeff	sup equiv	€/MQ	VALORE
corpo A	piano terra	307	1	307	800	245.600
corpo A	piano primo	220	1	220	800	176.000
corpo A	portici	127	0,3	38	800	30.400

corpo B	garage	57	0,5	28,5	800	22.800
						474.800

Si ottiene così un valore di mercato del bene pari **ad euro 474.800,00**

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per residenziale; 0,50 per garage; per portici 0,30

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

8.3 Valutazione corpi:

Si evidenzia che dalle visure ipocatastali e dalla certificazione notarile presente agli atti si precisa **che a seguito di successione con TRASCRIZIONE del 10/04/2019 - Registro Particolare 1454 Registro Generale 2069 Pubblico ufficiale ESTE Repertorio 69816/88888 del 04/04/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] nella nota presentata ai pubblici RR. Il risulta diritto di abitazione per la quota di ½ a favore dell'esecutata ai sensi dell'art.540 cod.civ.**

Il pignoramento colpisce la sola quota di proprietà di 1/1 ma NON IL DIRITTO DI ABITAZIONE PER LA QUOTA DI ½

Il sottoscritto CTU riporterà i valori del bene con doppia valutazione:

- 1) Valore come da pignoramento quindi in piena proprietà Non gravato da diritto di abitazione
- 2) Valore tenendo conto del diritto di abitazione pari alla quota di ½ a favore dell'esecutata

1) quota 1/1 di piena proprietà di:

		mq	coeff	sup equiv	€/MQ	VALORE
corpo A	piano terra	307	1	307	800	245.600
corpo A	piano primo	220	1	220	800	176.000
corpo A	portici	127	0,3	38	800	30.480
corpo B	garage	57	0,5	28,5	800	22.800
						474.880

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%) **€ - 71.232,00**

Per regolarizzazione edilizio -catastale **€ - 3.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 400.648,00**

Valore immobile che si arrotonda: € 400.000,00

8.7 Valutazione corpi:

2) quota 1/1 di piena proprietà gravato da diritto di abitazione pari ad 1/2

		mq	coeff	sup equiv	€/MQ	VALORE
corpo A	piano terra	307	1	307	800	245.600
corpo A	piano primo	220	1	220	800	176.000
corpo A	portici	127	0,3	38	800	30.480
corpo B	garage	57	0,5	28,5	800	22.800
						474.880

Diritto di abitazione pari ad ½ della proprietà

La giurisprudenza ritiene plausibile il calcolo del valore del diritto di abitazione effettuato facendo applicazione delle stesse tabelle in forza delle quali viene calcolato il diritto di usufrutto, stante l'analogia tra i due diritti reali minori, nonostante la maggiore ampiezza di facoltà che competono all'usufruttuario rispetto al titolare del diritto di abitazione. I coefficienti utili a determinare il valore del diritto di usufrutto vitalizio sono fissati in forza di apposito Decreto.

Con Decreto interdirigenziale 19 dicembre 2018 (in G.U. n. 301 del 28.12.2017) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dello 0,80% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2018, in G.U. n. 291 del 15 dicembre 2018), in vigore dal 1° gennaio 2019 che di seguito si riporta.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00

da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

In rapporto all'età del coniuge superstite (data di nascita [REDACTED]) di anni 61, il coefficiente che si applica è pari al 55%. Valore intero corrispondente alla quota di ½ intera proprietà € 237.440,00 x il coefficiente relativo all'età del coniuge superstite pari al 55% porge un valore di € 130.592,00.

€ 237.440,00 - € 130.592,00 = Valore ottenuto pari a € 106.848,00

Dove il valore della quota di ½ libera da diritto di abitazione è pari a € 237.440,00

Totale valore in vendita = € 237.440,00 + € 106.848,00 = € 344.288,00

Al valore finale il sottoscritto CTU ha ritenuto di applicare una ulteriore riduzione del valore pari al 20% per la poca appetibilità del bene gravato dalla quota di ½ del diritto di abitazione

g

8.7 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%) **€ - 51.643,20**

Riduzione del valore del 20% per la non piena disponibilità dell'immobile **€ - 68.857,60**

Per regolarizzazione edilizio -catastale **€ - 3.000,00**

8.8 Prezzo base d'asta del lotto: con gravame diritto di abitazione

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 220.787,20**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 220.000,00**

Riepilogo

1) Valore finale arrotondato per la piena proprietà come da pignoramento € 400.000,00

2) Valore finale arrotondato per la piena proprietà gravato da diritto di abitazione € 220.000,00

Allegati

- ALL.TO 1) visure ipotecarie aggiornate al 31/07/2024

Data 02/09/2024

IL CTU
ing Rossi Fabio
elaborato peritale firmato digitalmente