

## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel. 049.8209003

cel. 335.6309996

email: giumussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it

iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei C.T.U. al n. 1189



# Tribunale di Padova Esecuzione n. 314/2023

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONTRO:

G.E.

**Dr.ssa P. Rossi**

Custode

**Dott. Federico Crivellari**

ESPERTO ESTIMATORE:

**geometra Giuseppe Mussolin**

Firmato digitalmente da  
**GIUSEPPE MUSSOLIN**  
CN = MUSSOLIN GIUSEPPE  
O = Collegio dei Geometri di  
Padova/80017020282  
C = IT



**PERIZIA IN TRE LOTTI**

## STIMA LOTTO 1

### mappali 1021-1022-1023-1024-1025-1026

### n. 6 terreni (edificabili)

Grantorto-PD, via Giassara

<b>BENI OGGETTI DI STIMA</b>	N. 6 terreni edificabili	
<b>DATI CATASTALI</b>	<b>N.C.T. Grantorto (Pd) Fg. 15 mapp.li</b> Terreno: Fg. 15 Mapp. 1021 - qualità Seminativo classe 2 are 00 95 R.D. Euro 0,81 R.A. Euro 0,52 Terreno: Fg. 15 Mapp. 1022 – qualità Seminativo cl. 2 are 01 30 R.A. Euro 1,11 R.D. Euro 0,70 Terreno: Fg. 15 mapp. 1023 qualità Seminativo arborato cl. 1 are 01 80 R.D. Euro 1,54 R.D. A. Euro 0,98 Terreno: Fg. 15 mapp. 1024 qualità seminativo arborato cl. 2 are 09 60 R.D. Euro 8,22 R.D.A. Euro 5,21 Terreno: Fg. 15 mapp. 1025 qualità VIGNETO cl. 2 are 00 23 R.D. Euro 0,16 R.D.A. Euro 0,12 Terreno: Fg. 15 mapp. 1026 qualità VIGNETO cl. 2 are 00 91 R.D. Euro 0,64 R.D.A. Euro 0,47 Il censimento catastale degli immobili pignorati risulta CONFORME allo stato di fatto.	
<b>ATTUALE PROPRIETA'</b>	<b>Fg 15 mapp. 1021-1022-1023-1024:</b> ALTRI ex	per la quota di 1/6 di usufrutto; per la quota di 1/6 di usufrutto; per la quota di 1/3 do nuda proprietà; per la quota di 2/3 di piena proprietà.
	<b>Fg 15 mapp. 1025-1026:</b>	per la quota di 1/1 di piena proprietà.
<b>STATO DI POSSESSO</b>	L'unità risulta occupata dalla famiglia	
<b>SPESE MEDIE ANNUE E SITUAZIONE DEBITORIA</b>	Non pervenute	
<b>Valore stimato</b>	<b>Complessivo quote di</b>	<b>€ 72.916,67</b>
<b>Valore vendita giudiziaria</b>	<b>Complessivo quote di</b>	<b>€ 62.000,00</b>

**1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA:** Si tratta di un insieme di terreni edificabili situati a Grantorto (Pd) in via Giassara in prossimità dell'incrocio con via Vittorio Emanuele, in località semicentrale, zona a carattere prevalentemente residenziale urbana con qualche rara realtà commerciale e artigianale. Dista circa 300 ml. dal centro del paese. *Dal centro di Grantorto si raggiunge l'immobile percorrendo via Roma verso via Dei Casoni a sud per 100 m.l. circa girando poi a destra in via Giassara. Proseguendo a sud del supermercato Ali' e percorsi 200 ml circa, si trovano gli immobili in questione.* L'immobile è ubicato a lato di un quartiere centrale con negozi e servizi di ogni necessità a 200 ml. circa, con autobus di linea, parcheggi, scuole dell'obbligo, farmacia e strutture ricreative e sportive in paese. L'ospedale civile più vicino si trova a Cittadella a circa 12 km di distanza.

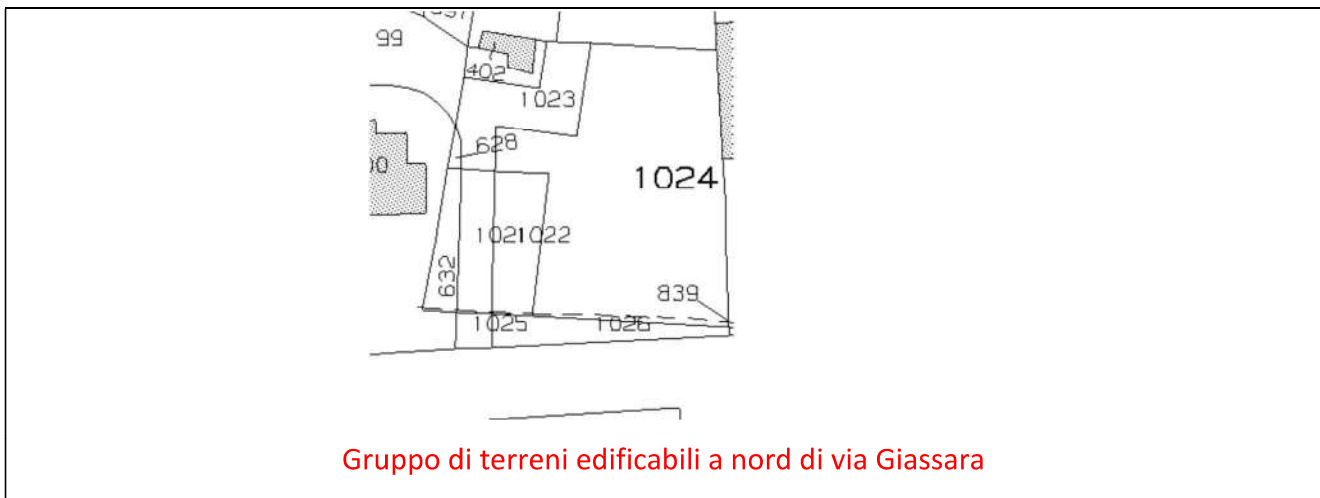
*L'immobile si trova in zona tranquilla, a 300 ml. km circa dal centro del paese, dal passaggio dei mezzi pubblici con viabilità normale.*

**1.1- DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:** Si tratta di un insieme di terreni dei quali un gruppo omogeneo si trova a nord di via Giassara:



I mappali 1021 e 1022 con destinazione a seminativo; i mappali 1023 e 1024 con destinazione a seminativo arborato; i mappali 1025 e 1026 con destinazione a vigneto; detto gruppo e' recintato su tre lati, nord escluso in quanto confina con proprieta' anche della famiglia, escluse dalla presente esecuzione immobiliare.

### 1.1 -DESCRIZIONE DEI TERRENI :



I terreni del gruppo a nord mapp.1021 di mq 95, mapp. 1022 di mq 130, mapp. 1023 di mq 180, mapp. 1024 di mq 960, mapp. 1025 di mq 23 e mapp. 1026 di mq. 91, il tutto per complessivi mq 1.479) sono tra loro adiacenti e costituiscono un quadrilatero irregolare pianeggiante circondato da lotti abitati, con due accessi, uno diretto da via Giassara e l'altro attraverso una servitu' a favore da lotti di terreno di altra proprieta' mapp.99 da via V. Emanuele. Si tratta di terreni edificabili come poi descritto nel capitolo riguardante la conformita' urbanistica. Detti terreni non risultano coltivati e su parte di loro (mapp. 1024) ci sono delle baracche non censite ove alloggiano degli animali. E' presente stradina a servitu' di passaggio contro il mappale 1024 e 1026 e a favore del lotto edificato mapp 978. All'angolo nord-ovest della stradina e' presente un varco per entrare nei terreni di cui e' esecuzione (tramite il mapp 1024) che va riaperto.

Per completezza si enunciano uno per uno le loro caratteristiche:

- Mapp. 1021 di mq 95 terreno pianeggiante, di forma rettangolare, attualmente non coltivato, ubicato a sud-est rispetto all'accesso carraio con servitu' di passaggio apparente sul mapp. 99.



- Mapp. 1022 di mq 130 catastali, terreno pianeggiante, di forma quasi rettangolare, attualmente non coltivato, ubicato a sud-est rispetto all'accesso carraio con servitù di passaggio apparente sul mapp. 99, ovvero adiacente al mapp. 1021.
- Mapp. 1023 di are 180 catastali, terreno pianeggiante, di forma a L, attualmente non coltivato, ubicato a est rispetto all'accesso carraio con servitù di passaggio apparente sul mapp. 99, ovvero adiacente al mapp. 402.
- Mapp. 1024 di are 960 catastali, terreno pianeggiante, di forma irregolare, attualmente non coltivato, ubicato a est rispetto all'accesso carraio, con servitù di passaggio apparente sul mapp. 99, ovvero adiacente ai mapp. 1022 e 1023.
- Mapp. 1025 di are 23 catastali, terreno pianeggiante, di forma quadrata, attualmente non coltivato, ubicato a nord di via Giassara, ovvero adiacente ai mapp. 1021 e 1026.
- Mapp. 1026 di are 91 catastali, terreno pianeggiante, di forma trapezoidali, attualmente non coltivato, ubicato a nord di via Giassara, ovvero adiacente ai mapp. 1022, 1024 e 1025.

\*\*\*\*\*

*Gli immobili si trovano molto vicini al centro in un contesto di quartiere di recente costruzione.*

## Giudizi di conformità

### 2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

- BASSA CRITICITA' -

Si tratta di terreni edificabili.. Si rimanda al capitolo successivo per la conformità urbanistica.

### 2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

- MEDIA CRITICITA' -

I beni risultano catastalmente così censiti:

**Terreno: Fg. 15 Mapp. 1021 - qualità Seminativo classe 2 are 00 95 R.D. Euro 0,81 R.A. Euro 0,52;**

Unità immobiliare dal 02/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	1021		-	SEMINATIVO 2	00 95	A18;A	Euro 0,81	Euro 0,52	FRAZIONAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PD0098904 in atti dal 02/05/2013 presentato il 30/04/2013 (n. 98904.1/2013)
Notifica						Partita				

**Terreno: Fg. 15 Mapp. 1022 – qualità Seminativo cl. 2 are 01 30 R.A. Euro 1,11 R.D. Euro 0,70**



# Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel. 049.8209003  
 cel. 335.6309996  
 email: giumusoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
 iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
 C.T.U. al n. 1189



## Unità immobiliare dal 02/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	1023		-	SEMINATIVO 2	01 30	A18;A	Euro 1,11	Euro 0,70	FRAZIONAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PD0098904 in atti dal 02/05/2013 presentato il 30/04/2013 (n. 98904.1/2013)
Notifica						Partita				

**Terreno: Fg. 15 mapp. 1023 qualità Seminativo arborato cl. 1 are 01 80 R.D.Euro 1,54 R.D. A.  
Euro 0,98**

## Unità immobiliare dal 02/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	1023		-	SEMIN ARBOR 2	01 80	A;A18	Euro 1,54	Euro 0,98	FRAZIONAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PD0098904 in atti dal 02/05/2013 presentato il 30/04/2013 (n. 98904.1/2013)
Notifica						Partita				

**Terreno: Fg. 15 mapp. 1024 qualità seminativo arborato cl. 2 are 09 60 R.D. Euro 8,22 R.D.A.  
Euro 5,21**

## Unità immobiliare dal 02/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	1024		-	SEMIN ARBOR 2	09 60	A18;A	Euro 8,22	Euro 5,21	FRAZIONAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PD0098904 in atti dal 02/05/2013 presentato il 30/04/2013 (n. 98904.1/2013)
Notifica						Partita				

\*\*\*\*\*

## Ditta catastale dei mappali 1021-1022-1023-1024

Proprieta' per 2/3 in Regime bene personale;  
 per Nuda proprieta' per 1/3 Regime: bene personale;  
 Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni;  
 Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni.

### INTESTATI

1	
2	
3	
4	

(1) Proprieta' 2/3 Regime: bene personale
(2) Nuda proprieta' 1/3 Regime: bene personale
(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/6 in regime di comunione dei beni
(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/6 in regime di comunione dei beni



**Terreno: Fg. 15 mapp. 1025 qualità VIGNETO cl. 2 are 00 23 R.D. Euro 0,16 R.D.A. Euro 0,12**

Unità immobiliare dal 02/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PD0100247 in atti dal 02/05/2013 presentato il 02/05/2013 (n. 100247.1/2013)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	1025		-	VIGNETO 2	00 23	A, A18	Euro 0,16	Euro 0,12	
Notifica						Partita				

**Terreno: Fg. 15 mapp. 1026 qualità VIGNETO cl. 2 are 00 91 R.D. Euro 0,64 R.D.A. Euro 0,47**

Unità immobiliare dal 02/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PD0100247 in atti dal 02/05/2013 presentato il 02/05/2013 (n. 100247.1/2013)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	1026		-	VIGNETO 2	00 91	A18, A	Euro 0,64	Euro 0,47	
Notifica						Partita				

**Ditta catastale dei mappali 1025 e 1026:**

Proprieta' 1/1

INTESTATO

1

(1) Proprieta' 1/1

Il censimento catastale degli immobili pignorati risulta CONFORME allo stato di fatto.

I dati catastali sono regolari ma non corrispondenti a quelli specificati negli ultimi atti di provenienza, a seguito di bonifica dell'identificativo catastale e o di frazionamenti intervenuti.

I dati catastali sono regolari e corrispondenti ai dati inseriti nell'atto di pignoramento datato 29/09/2023.

**Confini catastali:** terreni edificabili a nord di via Giassara: nord con lotti urbani mapp. 402-978, est con lotti urbani mapp. 264, sud via Giassara, ovest con lotti urbani mapp 100-632-628-99 e 402.

**2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA**

**= NESSUNA CRITICITÀ**

I terreni, come da CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA allegato, si trovano in:

- Foglio 15° Mappale 1023 (parte) ha la seguente destinazione urbanistica (C1) ESPANSIONE RESIDENZIALE.
- Foglio 15° Mappale 1024 (parte) ha la seguente destinazione urbanistica (C1) ESPANSIONE RESIDENZIALE.
- Foglio 15° Mappale 1021 ha la seguente destinazione urbanistica (C2) ESPANSIONE RESIDENZIALE / SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (P.D.L.) in centro abitato, decaduta ex art. 18 comma 7 bis L.R. 11/2004.



- Foglio 15° Mappale 1022 ha la seguente destinazione urbanistica (C2) ESPANSIONE RESIDENZIALE / SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (P.D.L.) in centro abitato, decaduta ex art. 18 comma 7 bis L.R. 11/2004.
- Foglio 15° Mappale 1023 (parte) ha la seguente destinazione urbanistica (C2) ESPANSIONE RESIDENZIALE / SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (P.D.L.) in centro abitato, decaduta ex art. 18 comma 7 bis L.R. 11/2004.
- Foglio 15° Mappale 1024 (parte) ha la seguente destinazione urbanistica (C2) ESPANSIONE RESIDENZIALE / SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (P.D.L.) in centro abitato decaduta ex art. 18 comma 7 bis L.R. 11/2004.
- Foglio 15° Mappale 1025 ha la seguente destinazione urbanistica (C2) ESPANSIONE RESIDENZIALE / SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (P.D.L.) in centro abitato, decaduta ex art. 18 comma 7 bis L.R. 11/2004 in centro abitato, decaduta ex art. 18 comma 7 bis L.R. 11/2004.
- Foglio 15° Mappale 1026 ha la seguente destinazione urbanistica (C2) ESPANSIONE RESIDENZIALE / SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (P.D.L.) in centro abitato, decaduta ex art. 18 comma 7 bis L.R. 11/2004.

VINCOLI E PRESCRIZIONI: vedi le Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio annesso al Piano Regolatore Generale vigente. Si demanda a chi di interesse, la verifica presso gli enti preposti la presenza di eventuali vincoli di qualsiasi natura sui mappali oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica.

## Informazioni sull'immobile LOTTO 1

### **3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia non è interessata da contratti di locazione; l'unità risulta attualmente nella disponibilità della famiglia . E' stata presentata istanza di vendita in data 09/11/2023 da esecutante.

#### **3.1 - Attuale proprietà**



## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel. 049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giumusoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



**I beni immobili (terreni mappali, 402,631 (ora 1021- 1022), 627 (ora 1023-1024), 110 (ora 1068) così dedotti dall'atto di compravendita del 23/05/2000 – rep. N. 93644/13322 notaio G. Mele di Monselice, trascritto a Padova il 23/06/2000 ai nn. 24786/15368**

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

N.C.T. Comune di Grantorto (Pd) , Partite 5106 e 5107

Fg. 10 mapp. 69 ett 0.38.50 prato irr. 2 R.D.L. 51.975 R.A.L. 25.025;

Fg. 15 mappali:

- 110 ett. 0.49.37 s.a. 2 R.D.L. 81.830 R.A.L. 51.838;
- 402 ett 0.00.64 fu di accert.;
- 627 ett. 0.11.40 s.a. 2 R.D.L. 18.895 R.A.L. 11.970;
- 628 ett. 0.00.10 s.a. 2 R.D.L. 165 R.A.L. 105;
- 629 ett. 0.09.75 vign 2 R.D.L. 13308 R.A.L. 9.750;
- 630 ett. 0.01.22 vign 2 R.D.L. 1.665 R.A.L. 1.220;
- 631 ett. 0.02.25 sem. 2 R.D.L. 3.729 R.A.L. 2362;
- 632 ett. 0.00.75 sem. 2 R.D.L. 1.249 R.A.L. 787

Totali ettari 1.13.98 R.D.L. 172.810 R.A.L. 103.057.

sono attualmente in proprietà a:

per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/6 con diritto di accrescimento e

**per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6 con diritto di accrescimento entrambi coniugi in**

**regime di comunione legale dei beni ;**

per il diritto di nuda proprietà per la quota

di 1/3;

e, a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Padova del 27/10/1999 rep. 3285 trascritto a Padova il 12/04/2000 ai numeri 14293 /8849

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

N.C.T. Comune di Grantorto (Pd) Fg. 15:

-mapp 103 are 11.50 (ora 1023-1024)

-mapp. 106 are 10.97 ex 864 (ora 1025-1026)





-mapp. 110 are 49.37 (ora 1068)

-mapp. 273 are 3 (ora 1021-1022)

erano in proprietà a:

per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

Successivamente:

**I beni immobili (terreni mappali 1025 e 1026)** ex mapp. 864 così dedotti e a seguito dell'atto di compravendita del 08/03/2007 – rep. N. 17306/5389 notaio A. Cuomo di Piazzola sul Brenta (Pd), trascritto a Padova il 20/03/2007 ai nn. 14468/7901

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

N.C.T. Comune di Grantorto (Pd) :

Fg. 15 mapp. 864 are 1.14

Sono attualmente in proprietà a:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

A questo riguardo si precisa che: \_\_\_\_\_, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Grantorto in data 06/02/2018. MANCA DENUNCIA SUCCESSIONE IN MORTE DI IN ELENCO FORMALITA' CONSERVATORIA \_\_\_\_\_ SETTEMBRE 2024 per attribuire le quote in sua eredità. Inoltre, si evidenzia la:

- 1) rinuncia all'eredità in morte di \_\_\_\_\_ presentata il 08/02/2018 Num. R.G. 127/2018 Num. Crono. 161/2018 Rum. Repe. 00000677 da \_\_\_\_\_ (figlia di \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ che in proprio e nella qualità di genitore di GIUSTA AUTOR. G.T. N. 4680/17 del 13/12/2017 dichiara di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità di \_\_\_\_\_ a quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. repertorio.
- 2) rinuncia all'eredità in morte di \_\_\_\_\_ presentata il 03/05/2018 Num. R.G. 3482/2018 Num. Crono. 345/2018 Rum. Repe. 00002146 da \_\_\_\_\_ (moglie di \_\_\_\_\_)



) e I figli residente a che  
dichiarano di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità di a  
quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N.  
repertorio.

In conclusione:

Gli immobili oggetto di attestazione risultano quindi essere rispettivamente di proprietà di :

**Fg 15 mapp. 1021-1022-1023-1024:**

\_\_\_\_\_

per la quota di 1/6 di usufrutto;  
per la quota di 1/6 di usufrutto;  
per la quota di 1/3 di nuda proprietà;  
per la quota di 2/3 di piena proprietà.

**Fg 15 mapp. 1025-1026:**

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

## Calcolo del Valore lotto 1

### 8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standard" il valore di mercato è "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (regolamento 575/2013/UE e IVS 1, 3.1).

#### Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "a costi" in quanto non è adottabile in questa zona e per questo tipo di terreni un'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari



## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giumusoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e il borsino immobiliare di Tecnoborsa.

Nella determinazione del valore del bene pignorato, e' stato tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Asta legale, le quali sono in linea, oltre a riferimento a valori di mercato in vendita.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### DATI METRICI LORDI COMMERCIALI

CALCOLO SUPERFICI TERRENI	Sup. lorda	Rapp. mercantile	Sup. Resid.
Terreno Grantorto fg. 15 mapp. 1021	95	1,00	95
Terreno Grantorto fg. 15 mapp. 1022	130	1,00	130
Terreno Grantorto fg. 15 mapp. 1023	180	1,00	180
Terreno Grantorto fg. 15 mapp. 1024	960	1,00	960
Complessivamente terreni edificabili in comproprietà'			1365
Terreno Grantorto fg. 15 mapp. 1025	23	1,00	23
Terreno Grantorto fg. 15 mapp. 1026	91	1,00	91
Complessivamente terreni edificabili esclusivi di			114
<b>Superficie totale (S.E.L.), m<sup>2</sup></b>			<b>1479</b>

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Rimozione baracche ubicate nel centro del mappale 1024		€ -2.000,00
Apertura cancello su stradina ad est del mappale 1024		- € 3.000,00
Complessivamente		- € 5.000,00

### CALCOLO DELL'USUFRUTTO

Ai sensi del D.P.R. 131/1986 e successive, a conoscenza dell'età anagrafica degli usufruttuari in 80 anni, il valore fiscale dell'usufrutto risulta il 25% dell'intero valore (come da conteggio in tabella 3 allegata).



## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giumusoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



Il valore di mercato dell'usufrutto si valuta invece, tenendo conto sempre dell'età anagrafica dell'usufruttaria, della speranza di vita, del reddito lordo e dei parametri di mercato di reddito (€/mq/mese) e di vendita (€ mq/mese). Tale valore non viene preso in esame al fine della presente valutazione, in quanto non esiste reddito effettivo.

Di conseguenza, dato il valore di usufrutto fiscale sopra citato, si valuta la quota di usufrutto parziale moltiplicando il risultato di cui sopra per la quota di ogni usufruttuario.

Le tabelle 1, 2 e 3 allegate, determinano il valore dei terreni che qui sotto si esprimono:

- il VALORE dei terreni EDIFICABILI come liberi da persone e cose ed esattamente Grantorto fg. 15 mapp. 1021-1022-102-1024, e' stato valutato in € 72.916,67** già detratte spese a carico in € 5.000,00 per rimozione baracche e apertura cancello **(77.542,92-5000,00) al 30/09/2024 come espresso in tabella 1.** E' stato calcolato sulla base del valore di € 56,81/mq calcolato come da tabella 1, moltiplicato per la superficie catastale. **Di questo totale, la quota in comproprietà tra proprietà per 4/6 bene personale per € 48666,67; per nuda proprietà per 2/6 bene personale per € 18250,00;** usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni per € 3041,67; usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni per € 3041,67.
- il VALORE dei terreni EDIFICABILI come liberi da persone e cose ed esattamente Grantorto fg. 15 mapp. 1025-1026, e' stato valutato in € 6.000,00 arrotondati (6.476,11) al 30/09/2024 come espresso in tabella 1.** E' stato calcolato sulla base del valore di € 56,81/mq calcolato come da tabella 1, moltiplicato per la superficie catastale. **La quota in proprietà di (mapp.1025 e 1026) per 1/1 e' di € 6.000,00.**

\*\*\*\*\*

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE dei terreni di		
Valore stimato quote	€ 48666,67+6000,00	€ 54.666,67
valore stimato quote	€ 18250,00	€ 18.250,00
<b>Totale</b>		<b>€ 72.916,67</b>

**VALORE STIMATO LOTTO 1 COMPLESSIVO LIBERO € 72.916,67**  
**(euro settantaduemilanovecentosedici/67)**



## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giommussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) QUOTE ACQUA IVAN	
Riduzione del valore del 15% di € 54.666,67 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 46.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ .....
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, relativamente a quelle a carico dell'acquirente	€ .....
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 46.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) QUOTA	
Riduzione del valore del 15% di € 18.250,00 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 15.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ .....
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, relativamente a quelle a carico dell'acquirente	€ .....
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 15.500,00

VALORE DELLE QUOTE		
Valore di vendita giudiziaria 1021-1022-1023-1024	quota 4/6 piena proprieta' dei mappali	40.500,00
Valore di vendita giudiziaria 1021-1022-1023-1024	quota 2/6 nuda proprieta' mappali	15.500,00
Valore di vendita giudiziaria	quota 1/1 piena proprieta' dei mappali 1025-1026	6.000,00
<b>COMPLESSIVAMENTE VALORE DELLE QUOTE</b>		<b>€ 62.000,00</b>

## STIMA LOTTO 2 mappale 1068

### terreno agricolo

Grantorto-PD, via Giassara

<b>BENI OGGETTI DI STIMA</b>	N. 8 terreni edificabili
<b>DATI CATASTALI</b>	N.C.T. Grantorto (Pd) Fg. 15 mapp.li Terreno: Fg. 15 mapp. 1026 qualità VIGNETO cl. 2 are 00 91 R.D. Euro 0,64 R.D.A. Euro 0,47 Il censimento catastale degli immobili pignorati risulta CONFORME allo stato di fatto.
<b>ATTUALE PROPRIETA'</b>	Fg 15 mapp. 1068:  per la quota di 1/6 di usufrutto; per la quota di 1/6 di usufrutto; per la quota di 1/3 di nuda proprietà; per la quota di 2/3 di piena proprietà.
<b>STATO DI POSSESSO</b>	L'unità risulta occupata dalla famiglia
<b>SPESE MEDIE ANNUE E SITUAZIONE DEBITORIA</b>	Non pervenute



## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giumusoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



<b>Valore stimato</b>	<b>Complessivo quote di</b>	<b>€ 18.300,00</b>
<b>Valore vendita giudiziaria</b>	<b>Complessivo quote di</b>	<b>€ 15.600,00</b>

**1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA:** Si tratta di un terreno agricolo situato a Grantorto (Pd) in via Giassara in prossimità dell'incrocio con via Vittorio Emanuele, in località semicentrale, zona a carattere prevalentemente residenziale urbana con qualche rara realtà commerciale e artigianale. Dista circa 300 ml. dal centro del paese. *Dal centro di Grantorto si raggiunge l'immobile percorrendo via Roma verso via Dei Casoni a sud per 100 m.l. circa girando poi a destra in via Giassara. Proseguendo a sud del supermercato Ali' e percorsi 200 ml circa, si trovano gli immobili in questione. Il terreno agricolo ubicato sempre in via Giassara si raggiunge a mezzo servitu' di passaggio.*

L'immobile è ubicato a lato di un quartiere centrale con negozi e servizi di ogni necessità a 200 ml. circa, con autobus di linea, parcheggi, scuole dell'obbligo, farmacia e strutture ricreative e sportive in paese. L'ospedale civile più vicino si trova a Cittadella a circa 12 km di distanza.

*L'immobile si trova in zona tranquilla, a 300 ml. km circa dal centro del paese, dal passaggio dei mezzi pubblici con viabilità normale.*

**1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:** Si tratta di un terreno agricolo mapp. 1068 a seminativo si trova a sud di via Giassara con accesso da servitu' a favore passante per i mappali 1031-1032-1067 di altra proprietà; il mapp. 1068 è recintato solo a sud da altri, mentre ad ovest lo divide la roggia Rezzonico.

### **1.2. - DESCRIZIONE DEI TERRENI :**



Il Mapp. 1068 di mq 2629 terreno pianeggiante, di forma irregolare quadrangolare, attualmente non coltivato/coltivato ma irrigato da roggia Rezzonico, ubicato a sud rispetto all'accesso pedonale con servitù di passaggio a favore a est dei mapp. 1031-1032 e apparente al mapp. 1067)

*L'immobile si trova molto vicino al centro in un contesto di quartiere di recente costruzione.*

## Giudizi di conformità

### 2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

**- BASSA CRITICITA' -**

Si tratta di terreno agricolo. Si rimanda al capitolo successivo per la conformità urbanistica.

### 2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

**- MEDIA CRITICITA' -**

I beni risultano catastalmente così censiti:

**Terreno: Fg. 15 mapp. 1068 qualità seminativo cl. 2 are 26 29 R.D Euro 22,50 R.D.A. Euro 14,26**

Unità immobiliare dal 07/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	15	1068		-	SEMINATIVO 2	26 29	A, A18	Euro 22,50	Euro 14,26	FRAZIONAMENTO del 07/10/2015 Pratica n. PD0192914 in atti dal 07/10/2015 presentato il 06/10/2015 (n. 192914.1/2015)
Notifica						Partita				

### Ditta catastale del mappale 1068:

Proprietà per 2/3 in Regime bene personale;

per Nuda proprietà per 1/3 Regime: bene personale;

Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni;

Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni.

### INTESTATI

1			(1) Proprietà 2/3 Regime: bene personale
2			(2) Nuda proprietà 1/3 Regime: bene personale
3			(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/6 in regime di comunione dei beni
4			(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/6 in regime di comunione dei beni

Il censimento catastale degli immobili pignorati risulta CONFORME allo stato di fatto.

I dati catastali sono regolari ma non corrispondenti a quelli specificati negli ultimi atti di provenienza, a seguito di bonifica dell'identificativo catastale e o di frazionamenti intervenuti.

I dati catastali sono regolari e corrispondenti ai dati inseriti nell'atto di pignoramento datato 29/09/2023.



**Confini catastali:** Terreno non edificabile a sud di via Giassara: nord terreno mapp. 1067, est terreno mapp. 111, sud lotto urbano mapp. 881, ovest roggia Rezzonico e terreni agricoli.

### **2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA**

**= NESSUNA CRITICITÀ**

Il terreno, come da CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA allegato, si trova in:

Foglio 15° Mappale 1068 ha la seguente destinazione urbanistica (F-GIO82) AREE PUBBLICHE A PARCO GIOCO E SPORT / PARTE IN AREA DI RISPETTO IDRAULICO.

VINCOLI E PRESCRIZIONI: vedi le Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio annesso al Piano Regolatore Generale vigente. Si demanda a chi di interesse, la verifica presso gli enti preposti la presenza di eventuali vincoli di qualsiasi natura sui mappali oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica.

## **Informazioni sull'immobile LOTTO 2**

### **3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia non è interessata da contratti di locazione; l'unità risulta attualmente nella disponibilità della famiglia .  
E' stata presentata istanza di vendita in data 09/11/2023 da esecutante.

#### **3.1 - Attuale proprietà**

**I beni immobili (terreni mappali,402,631 (ora1021- 1022) , 627 (ora1023-1024) ,110 (ora1068) così dedotti dall'atto di compravendita del 23/05/2000 – rep. N. 93644/13322 notaio G. Mele di Monselice, trascritto a Padova il 23/06/2000 ai nn. 24786/15368**

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

N.C.T. Comune di Grantorto (Pd) , Partite 5106 e 5107

Fg. 10 mapp. 69 ett 0.38.50 prato irr. 2 R.D.L. 51.975 R.A.L. 25.025;

Fg. 15 mappali:

-110 ett. 0.49.37 s.a. 2 R.D.L. 81.830 R.A.L. 51.838;

- 402 ett 0.00.64 fu di accert.;

- 627 ett. 0.11.40 s.a. 2 R.D.L. 18.895 R.A.L. 11.970;

- 628 ett. 0.00.10 s.a. 2 R.D.L. 165 R.A.L. 105;

- 629 ett. 0.09.75 vign 2 R.D.L. 13308 R.A.L. 9.750;





## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giumusoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



- 630 ett. 0.01.22 vign 2 R.DL. 1.665 R.A.L. 1.220;
  - 631 ett. 0.02.25 sem. 2 R.D.L. 3.729 R.A.L. 2362;
  - 632 ett. 0.00.75 sem. 2 R.D.L. 1.249 R.A.L. 787
- Totali ettari 1.13.98 R.D.L. 172.810 R.A.L. 103.057.  
sono attualmente in proprietà a:

per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/6 con diritto di accrescimento e  
per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6 con diritto di accrescimento entrambi coniugi in  
regime di comunione legale dei beni;  
per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3;  
e, a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Padova del 27/10/1999 rep. 3285  
trascritto a Padova il 12/04/2000 ai numeri 14293 /8849

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

N.C.T. Comune di Grantorto (Pd) Fg. 15:

- mapp 103 are 11.50 (ora 1023-1024)
- mapp. 106 are 10.97 ex 864 (ora 1025-1026)
- mapp. 110 are 49.37 (ora 1068)
- mapp. 273 are 3 (ora 1021-1022)

erano in proprietà a:

per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

A questo riguardo si precisa che:

come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Grantorto in data 06/02/2018. MANCA  
DENUNCIA SUCCESSIONE IN MORTE DI \_\_\_\_\_ IN ELENCO FORMALITA'  
CONSERVATORIA \_\_\_\_\_ SETTEMBRE 2024 per attribuire le quote in sua eredità. Inoltre, si  
evidenzia la:

- 1) rinuncia all'eredità in morte di \_\_\_\_\_ presentata il 08/02/2018 Num. R.G. 127/2018  
Num. Crono. 161/2018 Rum. Repe. 00000677 da \_\_\_\_\_ (figlia di \_\_\_\_\_)



e

che in proprio e nella qualità di genitore di

GIUSTA AUTOR. G.T. N. 4680/17 del 13/12/2017 dichiara di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità di a quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. repertorio.

2) rinuncia all'eredità in morte di presentata il 03/05/2018 Num. R.G. 3482/2018  
Num. Crono. 345/2018 Rum. Repe. 00002146 da ( moglie di ) nata a

e

I figli

e che dichiarano di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità di a quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. repertorio.

In conclusione:

Gli immobili oggetto di attestazione risultano quindi essere rispettivamente di proprietà di :

**Fg 15 mapp. 1068:**

\_\_\_\_\_

per la quota di 1/6 di usufrutto;

per la quota di 1/6 di usufrutto;

per la quota di 1/3 do nuda proprietà;

per la quota di 2/3 di piena proprietà.

## Calcolo del Valore lotto 2

### 8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standard" il valore di mercato è "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno



agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (regolamento 575/2013/UE e IVS 1, 3.1).

### Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “a costi” in quanto non è adottabile in questa zona e per questo tipo di terreni un’osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e il borsino immobiliare di Tecnoborsa.

Nella determinazione del valore del bene pignorato, e’ stato tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Asta legale, le quali sono in linea, oltre a riferimento a valori di mercato in vendita.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l’immobile e la categoria dell’immobile da valutare;

### DATI METRICI LORDI COMMERCIALI

CALCOLO SUPERFICI TERRENI	Sup. lorda	Rapp. mercantile	Sup. Resid.
Terreno fg. 15 mapp. 1068 non edificabile in comproprietà’	2629	1,00	2629
<b>Superficie totale (S.E.L.), m<sup>2</sup></b>			<b>2629</b>

### CALCOLO DELL’USUFRUTTO

Ai sensi del D.P.R. 131/1986 e successive, a conoscenza dell’età anagrafica degli usufruttuari in 80 anni, il valore fiscale dell’usufrutto risulta il 25% dell’intero valore (come da conteggio in tabella 3 allegata).

*Il valore di mercato dell’usufrutto si valuta invece, tenendo conto sempre dell’età anagrafica dell’usufruttaria, della speranza di vita, del reddito lordo e dei parametri di mercato di reddito (€/mq/mese) e di vendita (€ mq/mese). Tale valore non viene preso in esame al fine della presente valutazione, in quanto non esiste reddito effettivo.*

Di conseguenza, dato il valore di usufrutto fiscale sopra citato, si valuta la quota di usufrutto parziale moltiplicando il risultato di cui sopra per la quota di ogni usufruttuario.



## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giummussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



Le tabelle 1, 2 e 3 allegate, determinano il valore dei terreni che qui sotto si esprimono:

**Il VALORE dei terreni NON EDIFICABILI come liberi da persone e cose ed esattamente Grantorto fg. 15 mapp. 1068, e' stato valutato in € 20.000,00 arrotondati (19.717,50) al 30/09/2024 come espresso in tabella 1.** Considerando il valore di € 75.000,00/ettaro (7,5/mq) per l'esproprio in zona agraria n. 2, valutato dalla commissione provinciale di Padova e tenendo conto della destinazione urbanistica ad aree pubbliche a parco gioco e sport e parte in area di rispetto idraulico. **Di questo totale, la quota in comproprietà' tra proprietà' per 4/6 bene personale per € 13333,33; per nuda proprietà' per 2/6 bene personale per € 5000,00;**

usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni per € 833,33;

usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni per € 833,34.

\*\*\*\*\*

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE dei terreni di	
Valore stimato	€ 13333,33
Spese stimato	€ 5000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 18.333,33</b>

**VALORE STIMATO COMPLESSIVO LIBERO € 18.333,33**  
**(euro diciottomilatrecentotrentatre/00)**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) QUOTE	
Riduzione del valore del 15% di € 13.333,33 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 11.300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ .....
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, relativamente a quelle a carico dell'acquirente	€ .....
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 11.300,00</b>

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) QUOTA	
Riduzione del valore del 15% di € 5.000,00 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.300,00



## Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003  
cel. 335.6309996  
email: giummussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it  
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei  
C.T.U. al n. 1189



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ .....
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, relativamente a quelle a carico dell'acquirente	€ .....
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 4.300,00</b>

**V A L O R E DI VENDITA GIUDIZIARIA COMPLESSIVO LIBERO € 15.600,00**  
**(euro quindicimilaseicento/00)**

VALORE DELLE QUOTE		
Valore di vendita giudiziaria	quota 4/6 piena proprieta' del mappale 1068	11.300,00
Valore di vendita giudiziaria	quota 1/3 nuda proprieta' del mappale 1068	4.300,00
<b>COMPLESSIVAMENTE VALORE DELLE QUOTE</b>		<b>€ 15.600,00</b>

## **STIMA Lotto 3 mappale 402**

### **n. 1 terreno (edificabile)**

**Grantorto-PD, via Giassara**

<b>BENI OGGETTI DI STIMA</b>	N. 1 terreni edificabile	
<b>DATI CATASTALI</b>	N.C.T. Grantorto (Pd) Fg. 15 mapp.li Terreno: Fg.15 mapp.402 classe FU D ACCERT are 00 64; Il censimento catastale degli immobili pignorati risulta CONFORME allo stato di fatto.	
<b>ATTUALE PROPRIETA'</b>	Fg. 15 mapp. 402: _____ per la quota di 1/6 di usufrutto; _____ per la quota di 1/6 di usufrutto; _____ per la quota di 1/3 di nuda proprieta'; _____ per la quota di 1/3 di piena proprieta' _____ per la quota di 1/3 di piena proprieta'.	
<b>STATO DI POSSESSO</b>	L'unita' risulta occupata dalla famiglia	
<b>SPESE MEDIE ANNUE E SITUAZIONE DEBITORIA</b>	Non pervenute	
<b>Valore stimato</b>	<b>Complessivo quote di</b>	<b>€ 925,00</b>
<b>Valore vendita giudiziaria</b>	<b>Complessivo quote di</b>	<b>€ 800,00</b>

**1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA:** Si tratta di un terreno edificabile situato a Grantorto (Pd) in via Giassara in prossimita' dell'incrocio con via Vittorio Emanuele, in localita' semicentrale, zona a carattere prevalentemente residenziale urbana con qualche rara realta' commerciale e artigianale. Dista circa 300 ml. dal centro del paese. *Dal centro di Grantorto si raggiunge l'immobile percorrendo via Roma verso via Dei Casoni a sud per 100 m.l. circa girando poi a destra in via Giassara. Proseguendo a sud del supermercato Ali' e percorsi 200 ml circa, si trovano gli immobili in questione. Il terreno agricolo ubicato sempre in via Giassara si raggiunge a mezzo servitu' di passaggio.*

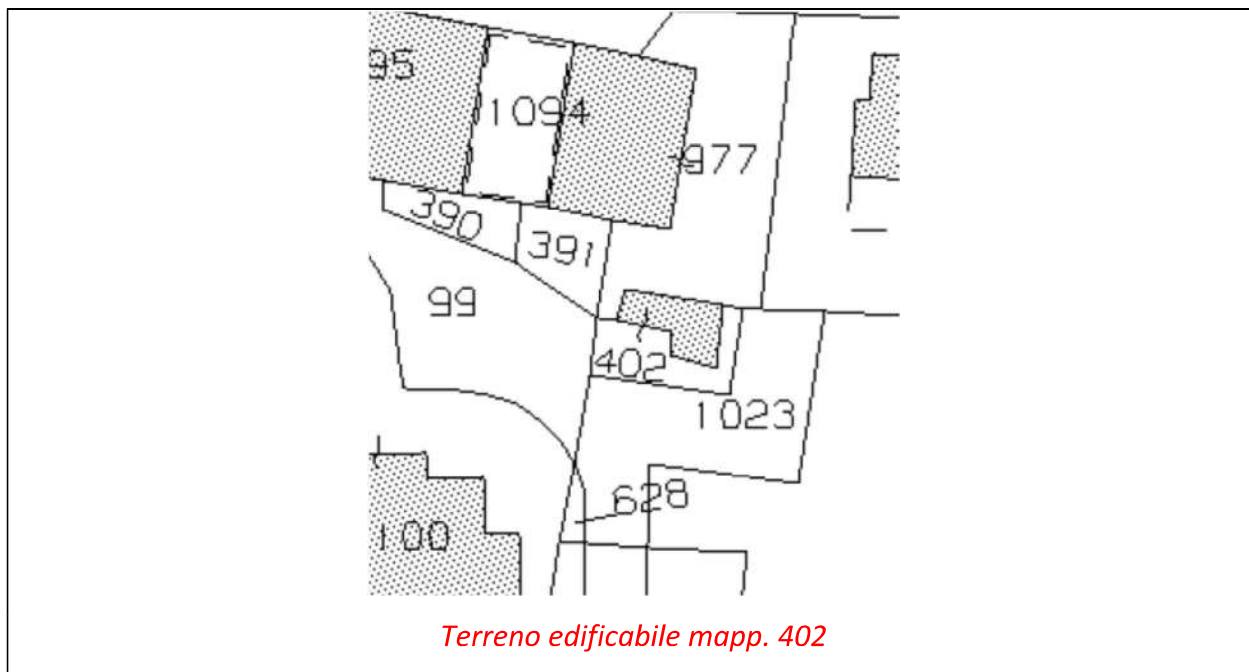


L'immobile è ubicato a lato di un quartiere centrale con negozi e servizi di ogni necessità a 200 ml. circa, con autobus di linea, parcheggi, scuole dell'obbligo, farmacia e strutture ricreative e sportive in paese. L'ospedale civile più vicino si trova a Cittadella a circa 12 km di distanza.

*L'immobile si trova in zona tranquilla, a 300 ml. km circa dal centro del paese, dal passaggio dei mezzi pubblici con viabilità normale.*

**1.1- DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:** Si tratta di un terreno che si trova a nord di via Giassara: con accessi da via Giassara e da via V. Emanuele il mapp. 402 FU in fase di accertamento catastale (si nota nella mappa un fabbricato urbano ora demolito).

**1.2-DESCRIZIONE DEL TERRENO :**



Il terreno a nord Mapp. 402 di mq 64 catastali: si tratta di un terreno pianeggiante, di forma irregolare, attualmente non coltivato, ubicato a est rispetto all'accesso carraio con servitù di passaggio a favore apparente sul mapp. 99.

*Gli immobili si trovano molto vicini al centro in un contesto di quartiere di recente costruzione.*

## Giudizi di conformità

**2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA**

**- BASSA CRITICITA' -**

Si tratta di terreno edificabile. Si rimanda al capitolo successivo per la conformità urbanistica.

**2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE**

**- MEDIA CRITICITA' -**



I beni risultano catastalmente così censiti:

**N.C.T. Comune di Grantorto (Pd)**

**Terreno: Fg.15 mapp.402 classe FU D ACCERT are 00 64** (Al mappale 402 va rimosso l'immobile urbano, da tempo demolito)

**Unità immobiliare dal 15/07/1998**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	15	402		-	FU D ACCERT	00 64			
Notifica						Partita	5106		

**Ditta catastale del mappale 402:**

Proprieta' per 2/3 in Regime bene personale;

per Nuda proprieta' per 1/3 Regime: bene personale;

Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni;

Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni.

**INTESTATI**

1
2
3
4


(1) Proprieta' 2/3 Regime: bene personale
(2) Nuda proprieta' 1/3 Regime: bene personale
(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/6 in regime di comunione dei beni
(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/6 in regime di comunione dei beni

Il censimento catastale degli immobili pignorati risulta CONFORME allo stato di fatto.

I dati catastali sono regolari ma non corrispondenti a quelli specificati negli ultimi atti di provenienza, a seguito di bonifica dell'identificativo catastale e o di frazionamenti intervenuti.

I dati catastali sono regolari e corrispondenti ai dati inseriti nell'atto di pignoramento datato 29/09/2023.

**Confini catastali:** terreno edificabile a nord di via Giassara: nord con lotti urbani mapp. 977, est e sud con lotti urbani mapp. 1023, ovest con lotti urbani mapp 99.

**2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA**

**NESSUNA CRITICITÀ**

I terreni, come da CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA allegato, si trovano in:

-Foglio 15° Mappale 402 ha la seguente destinazione urbanistica (C1) ESPANSIONE RESIDENZIALE.



VINCOLI E PRESCRIZIONI: vedi le Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio annesso al Piano Regolatore Generale vigente. Si demanda a chi di interesse, la verifica presso gli enti preposti la presenza di eventuali vincoli di qualsiasi natura sui mappali oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica.

## Informazioni sull'immobile LOTTO 3

### **3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia non è interessata da contratti di locazione; l'unità risulta attualmente nella disponibilità della famiglia . E' stata presentata istanza di vendita in data 09/11/2023 da esecutante.

#### **3.1 - Attuale proprietà**

**I beni immobili (terreni mappali,402,631 (ora1021- 1022) , 627 (ora1023-1024) ,110 (ora1068) così dedotti dall'atto di compravendita del 23/05/2000 – rep. N. 93644/13322 notaio G. Mele di Monselice, trascritto a Padova il 23/06/2000 ai nn. 24786/15368**

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

N.C.T. Comune di Grantorto (Pd) , Partite 5106 e 5107

Fg. 10 mapp. 69 ett 0.38.50 prato irr. 2 R.D.L. 51.975 R.A.L. 25.025;

Fg. 15 mappali:

- 110 ett. 0.49.37 s.a. 2 R.D.L. 81.830 R.A.L. 51.838;
- 402 ett 0.00.64 fu di accert.;
- 627 ett. 0.11.40 s.a. 2 R.D.L. 18.895 R.A.L. 11.970;
- 628 ett. 0.00.10 s.a. 2 R.D.L. 165 R.A.L. 105;
- 629 ett. 0.09.75 vign 2 R.D.L. 13308 R.A.L. 9.750;
- 630 ett. 0.01.22 vign 2 R.D.L. 1.665 R.A.L. 1.220;
- 631 ett. 0.02.25 sem. 2 R.D.L. 3.729 R.A.L. 2362;
- 632 ett. 0.00.75 sem. 2 R.D.L. 1.249 R.A.L. 787

Totali ettari 1.13.98 R.D.L. 172.810 R.A.L. 103.057.

sono attualmente in proprietà a:





per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/6 con

diritto di accrescimento e

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6 con diritto di accrescimento entrambi coniugi in regime di comunione legale dei beni ;

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3;

e, a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Padova del 27/10/1999 rep. 3285 trascritto a Padova il 12/04/2000 ai numeri 14293 /8849

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

N.C.T. Comune di Grantorto (Pd) Fg. 15:

-mapp 103 are 11.50 (ora 1023-1024)

-mapp. 106 are 10.97 ex 864 (ora 1025-1026)

-mapp. 110 are 49.37 (ora 1068)

-mapp. 273 are 3 (ora 1021-1022)

erano in proprietà a:

per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

**beni immobili (terreni mappale 402)** così dedotti dall'atto di dichiarazione di successione

devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Cittadella il 07/04/1995 rep. N. 103/185 in morte di al. N. 9516 (da certificazione notarile)

sono attualmente in proprietà a:

per la quota di 1/3 di piena proprietà;

per la quota di 1/3 di piena proprietà.

NON RISULTA RELATIVA TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE  
A questo riguardo si precisa che: r s  
certificato di morte rilasciato dal Comune d  
SUCCESSIONE IN MORTE NDELENCO FORMALITA' CONSUE  
2024 per attribuire le quote in sua eredità.  
Inoltre, si evidenzia la:



- 1) rinuncia all'eredità in morte di \_\_\_\_\_ presentata il 08/02/2018 Num. R.G. 127/2018  
Num. Crono. 161/2018 Rum. Repe. 00000677 da \_\_\_\_\_ (figlia di \_\_\_\_\_) nata  
\_\_\_\_\_ che in proprio e nella qualità di genitore di  
GIUSTA AUTOR. G.T. N. 4680/17 del 13/12/2017 dichiara di rinunciare puramente e  
semplicemente all'eredità di \_\_\_\_\_ a quanto consta senza aver  
disposto delle sue sostanze con testamento con N. repertorio.
- 2) rinuncia all'eredità in morte di \_\_\_\_\_ presentata il 03/05/2018 Num. R.G.  
3482/2018 Num. Crono. 345/2018 Rum. Repe. 00002146 da \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_
- 3) che dichiarano di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità di \_\_\_\_\_ a  
quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. repertorio.

In conclusione:

Gli immobili oggetto di attestazione risultano quindi essere rispettivamente di proprietà di :

**Fg. 15 mapp. 402:**

\_\_\_\_\_

per la quota di 1/6 di usufrutto;

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/6 di usufrutto;

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 di nuda proprietà;

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 di piena proprietà

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 di piena proprietà.

\*\*\*\*\*



## Calcolo del Valore lotto 3

### 8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli “International Valuation Standard” il valore di mercato è “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (regolamento 575/2013/UE e IVS 1, 3.1).

#### Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “a costi” in quanto non è adottabile in questa zona e per questo tipo di terreni un’osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

#### Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e il borsino immobiliare di Tecnoborsa.

Nella determinazione del valore del bene pignorato, e’ stato tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Asta legale, le quali sono in linea, oltre a riferimento a valori di mercato in vendita.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l’immobile e la categoria dell’immobile da valutare;

#### DATI METRICI LORDI COMMERCIALI

CALCOLO SUPERFICI TERRENI	Sup. lorda	Rapp. mercantile	Sup. Resid.
Terreno Grantorto fg. 15 mapp. 402	64	1,00	64
<b>Superficie totale (S.E.L.), m<sup>2</sup></b>			<b>64</b>



**CALCOLO DELL'USUFRUTTO**

Ai sensi del D.P.R. 131/1986 e successive, a conoscenza dell'età anagrafica degli usufruttuari in 80 anni, il valore fiscale dell'usufrutto risulta il 25% dell'intero valore (come da conteggio in tabella 3 allegata).

*Il valore di mercato dell'usufrutto si valuta invece, tenendo conto sempre dell'età anagrafica dell'usufruttaria, della speranza di vita, del reddito lordo e dei parametri di mercato di reddito (€/mq/mese) e di vendita (€ mq/mese). Tale valore non viene preso in esame al fine della presente valutazione, in quanto non esiste reddito effettivo.*

Di conseguenza, dato il valore di usufrutto fiscale sopra citato, si valuta la quota di usufrutto parziale moltiplicando il risultato di cui sopra per la quota di ogni usufruttuario.

Le tabelle 1, 2 e 3 allegate, determinano il valore dei terreni che qui sotto si esprimono:

1) **il VALORE dei terreni EDIFICABILI come liberi da persone e cose ed esattamente Grantorto fg. 15 mapp. 402, e' stato valutato in € 3.700,00 arrotondati (3.635,71) al 30/09/2024 come espresso in tabella 1. E' stato calcolato sulla base del valore di € 56,81/mq calcolato come da tabella 1, moltiplicato per la superficie catastale. Di questo totale, la quota in comproprietà' tra proprietà per 2/6 bene personale per € 1233,33; q  
 proprietà per 2/6 bene personale per € 1233,33; per nuda proprietà per 2/6 bene personale per € 925,00;**

usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in regime di comunione dei beni con  
 per € 154,67; usufrutto con diritto di accrescimento per 1/6 in  
 regime di comunione dei beni con , per € 154,67.

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE dei terreni di	
Spese stimato	€ 925,00
<b>Totale Arrotondato</b>	<b>€ 925,00</b>

**VALORE STIMATO COMPLESSIVO LIBERO € 925,00**  
*(euro novecentoventicinque/00)*

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) QUOTE	
Riduzione del valore del 15% di € 925,00 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ .....

