

**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



**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

**PROSPETTO DI SINTESI****Lotto 1 unico Via Giassara Grantorto-PD**

<b>BENI OGGETTI DI STIMA</b>	N. 8 terreni edificabili
<b>DATI CATASTALI</b>	<p>N.C.T. Grantorto (Pd) Fg. 15 mapp.li          Terreno: Fg.15 mapp.402 classe FU D ACCERT are 00 64;          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. 1068 qualità seminativo cl. 2 are 26 29 R.D Euro 22,50 R.D.A. Euro 14,26          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.</p>
<b>ATTUALE PROPRIETA'</b>	<p><b>Fg. 15 mapp. 402:</b></p> <p><b>Fg 15 mapp. 1021-1022-1023-1024-1068:</b></p> <p><b>Fg 15 mapp. 1025-1026:</b></p>
<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 € 92.175,00</b>
<b>Valore vendita giudiziaria</b>	<b>Complessivo quote di € 78.500,00</b>

**PERIZIA Lotto 1 unico****n. 8 terreni****Grantorto-PD, via Giassara**

**1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA:** Si tratta di un insieme di terreni in parte edificabili ed in parte agricoli 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. Il terreno agricolo ubicato sempre in via Giassara si raggiunge a mezzo servitu' di passaggio.*



**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

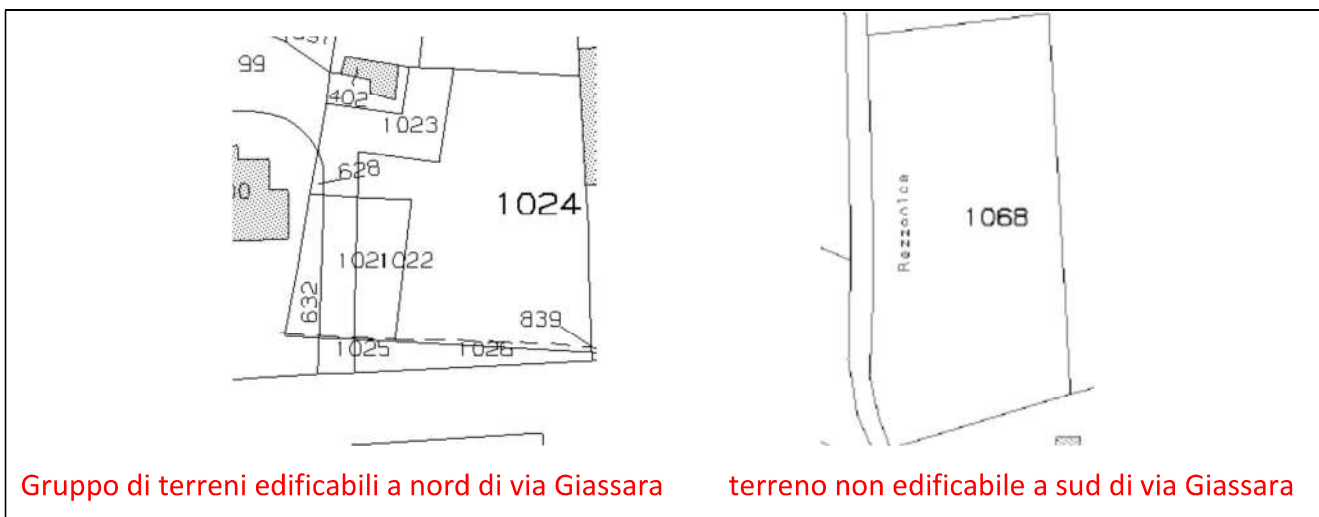


L'immobile è ubicato a lato di un quartiere centrale con negozi e servizi di ogni necessità a 200 ml. circa, con autobus di linea, parcheggi, scuole dell'obbligo, farmacia e strutture ricreative e sportive in paese. L'ospedale civile più vicino si trova a Cittadella a circa 12 km di distanza.

*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:

- Il gruppo con accessi da via Giassara e da via V. Emanuele comprende il mapp. 402 FU in fase di accertamento catastale (*si nota nella mappa un fabbricato urbano ora demolito*), i mappali 1021 e 1022 che hanno destinazione a seminativo; i mappali 1023 e 1024 che sono a seminativo arborato; i mappali 1025 e 1026 che sono a vigneto; detto gruppo è recintato su tre lati, nord escluso in quanto confina con proprietà anche della famiglia Acqua, escluse dalla presente esecuzione immobiliare.
- Il secondo terreno 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 :**

I terreni del gruppo a nord (mapp. 402 di mq 64, 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 1.543) sono tra loro adiacenti e costituiscono un quadrilatero



**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



pianeggiante circondato da lotti abitati, con due accessi, uno diretto da via Giassara e l'altro attraverso una servitù a favore da lotti di terreno di altra proprietà mapp.99 da via V. Emanuele. Si tratta di terreni edificabili come poi descritto nel capitolo riguardante la conformità urbanistica. Detti terreni non risultano coltivati e su parte di loro (mapp. 1024) ci sono delle baracche non censite ove alloggiavano degli animali. E' presente stradina a servitù 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. 402 di mq 64 catastali, 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.
  - Mapp. 1021 di mq 95 terreno pianeggiante, di forma rettangolare, attualmente non coltivato, ubicato a sud-est rispetto all'accesso carraio con servitù 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.
- \*\*\*\*\*
- 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





**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



*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 in parte edificabili ed in parte agricoli. 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	

**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**

##### 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	1022		-	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.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				

**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



**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> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
							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						

**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 dei mappali 402-1021-1022-1023-1024-1068:**

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										(RA) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/6 in regime di comunione dei beni
4										(RA) 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> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
							Dominicale	Agrario		
1	15	1025		-	VIGNETO 2	00 23	A;A18	Euro 0,16	Euro 0,12	FRAZIONAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PD0100247 in atti dal 02/05/2013 presentato il 02/05/2013 (n. 100247.1/2013)
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> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
							Dominicale	Agrario		
1	15	1026		-	VIGNETO 2	00 91	A18,A	Euro 0,64	Euro 0,47	FRAZIONAMENTO del 02/05/2013 Pratica n. PD0100247 in atti dal 02/05/2013 presentato il 02/05/2013 (n. 100247.1/2013)
Notifica				Partita						

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

**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

**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. 977-978, est con lotti urbani mapp. 264, sud via Giassara, ovest con lotti urbani mapp 100-632-628-99. 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**

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

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



**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



- 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.
- 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

### **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;





**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



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:



**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 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.

**I 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 \_\_\_\_\_ e trascritta a Padova il 08/06/1996 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 DI EREDITÀ.

In conclusione:

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

**Fg 15 mapp. 1021-1022-1023-1024-1068:**

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.

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

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**Fg. 15 mapp. 402:**

per la quota di 1/6 di usufrutto;

per la quota di 1/6 di usufrutto; A

per la quota di 1/3 di nuda 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



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

**3.2 - Provenienze nel ventennio**

Al ventennio, gli immobili in oggetto della procedura (**terreni fg.15 mapp.li 1021-1022-1023-1024-1068**) risultano così intestati:

A per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/6;  
 per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6;  
 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3; a seguito di 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;

per i diritti di 2/3 di piena proprietà;  
 per i diritti di 2/3 di piena proprietà;  
 per i diritti di 1/3 di piena proprietà 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.

\*\*\*\*\*

Al ventennio, gli immobili in oggetto della procedura (**terreni mappali 1025 e 1026**) ex mapp  
 864 risultano così intestati::

per i diritti di 1/1 di piena proprietà a

seguito di 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;

per i diritti di 1/2 di piena proprietà,  
 per i diritti di 1/2 di piena proprietà a

seguito di compravendita del 23/05/2000 – rep. N. 93646 notaio G. Mele di Monselice, trascritto a  
 Padova il 23/06/2000 ai nn. 24787/15369;

\*\*\*\*\*



**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 ventennio, gli immobili in oggetto della procedura (**FU di ACCERTAM mappale 402**) risultano così intestati::

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

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6;

per il diritto di nuda proprieta' per la quota di 1/3; a

seguito di 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;

per i diritti di 1/3 piena proprietà a seguito di

Scrittura privata autenticata di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso notaio N. Maffei di San Martino di Lupari (Pd) rep. N. 69514 del 15/07/1998 trascritto a Padova il 28/07/1998 ai numeri 14462 di formalità (da certificazione notarile);

per il diritto di 1/9 di piena proprietà;

per i diritti di 1/9 di piena proprietà ;

per i diritti di 1/9 di piena proprietà contro

per i diritti di 3/9 di piena proprietà a seguito

di dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Cittadella il 07/04/1995 rep. 103/185 trascritta a Padova il 08/06/1995 al n. 9516 di formalità (da certificazione notarile). NON RISULTA RELATIVA TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA EREDITÀ;

per i diritti di 3/9 di piena proprietà;

per il diritto di 2/9 di piena proprietà;

per i diritti di 2/9 di piena proprietà

per i diritti di 2/9 di piena proprietà

contro

per l'intera proprietà a seguito di dichiarazione di

successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Cittadella il 11/03/1995 rep. 74/185 trascritta a Padova il 08/06/1995 al n. 9512 di formalità (da certificazione notarile). NON RISULTA RELATIVA TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA EREDITÀ;



**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



-Originariamente di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ per essere ad esso  
 pervenuto in virtù giusti e legittimi titolari anteriori al ventennio. (da certificazione notarile)

**4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Da atto di provenienza del 23/05/2000 – rep. N. 93644/13322 notaio G. Mele di Monselice per i  
 mappali 1021-1022-1023-1024-1068) non risultano gli stati civili di \_\_\_\_\_ ;  
 tuttavia trattasi di beni personali. Dalle visure catastali risulta che \_\_\_\_\_ è coniugato in  
 regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_. Il sig. \_\_\_\_\_ e' di stato civile libero.  
 Da atto di provenienza del 08/03/2007 – rep. N. 17306/5389 notaio A. Cuomo di Piazzola sul  
 Brenta (Pd), per i mappali 1025 e 1026 risulta che \_\_\_\_\_ è di stato civile libero.

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

**Costituzione di servitù passaggio pedonale e carraio** a seguito di atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI  
 REALI A TITOLO ONEROSO notaio F. Sasso Dal Verme di Cadoneghe (Pd) in data 19/11/2009 rep. N.  
 28219/6809 col quale:

I SIGNORI \_\_\_\_\_, costituivano **servitù di passaggio pedonale e carraio** con  
 ogni mezzo a carico dei mappali 627 di mq.1.140 (millecentoquaranta) e 864 di mq. 114  
 (centoquattordici) del foglio 15 del c.t. di Grantorto, ed a favore del mappale 978 del foglio 15  
 dello stesso c.t., come acquistato dalla signora \_\_\_\_\_ con il titolo, che accettava. si  
 precisava che il mappale 627 appartiene per la quota di 1/3 (un terzo) di usufrutto, in regime  
 di comunione legale dei beni, ai signori \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 (un  
 terzo) di nuda proprietà al signor \_\_\_\_\_ e per la rimanente quota di 2/3 (due  
 terzi) di piena proprietà al signor \_\_\_\_\_ mentre il mappale 864  
 (ottocentosessantaquattro) e' di piena ed esclusiva proprietà del signor \_\_\_\_\_.  
piu' precisamente le parti convenivano che detta servitù verra' esercitata su una striscia di  
terreno della larghezza costante di ml. 5 (cinque), che, partendo dalla pubblica via giassara corre  
lungo tutto il lato est dei mappali costituenti il fondo servente sino a raggiungere il fondo  
dominante. le spese di pavimentazione del nuovo passaggio così' individuato, la spese di  
 manutenzione e riparazione, nonché le spese di rimessa in pristino dei luoghi, saranno a carico  
 della signora \_\_\_\_\_ la quale si impegnava, ad accedere al lotto in  
 oggetto





**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



esclusivamente attraverso la suddetta servitu', rinunciando alla facolta', anche temporaneamente concessa, di passare su ogni altro tracciato, diverso da quello gravato dalla suddetta servitu', trascritto a Padova il 26/11/2009 ai n.ri 45223/25224.

**Costituzione di servitu' passaggio pedonale e carraio** a seguito di atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO notaio A. Cuomo di Piazzola Sul Brenta (Pd) in data 28/02/2014 rep. N.24605/9909 a favore di

e a carico di

col quale i costituiti hanno dichiarato che nell'accordo intercorso per addivenire alla presente compravendita la parte acquirente deve gravare il fondo acquistato di una servitu' a favore della residua proprieta' della parte venditrice che altrimenti resterebbe interclusa, pagando un ulteriore corrispettivo pari ad euro 2.472,31 (duemilaquattrocentosettantadue virgola trentuno). pertanto i costituiti al fine di garantire l'accesso alla restante proprieta' della parte venditrice hanno costituito a titolo oneroso la seguente servitu' di passaggio pedonale e carraio perpetua e per alloggiamento sottoservizi, da esercitarsi con ogni mezzo, servitu' cosi' identificata eregolata: - fondo dominante: di proprieta' di \_\_\_\_\_ :  
 C.T. DEL COMUNE DI GRANTORTO (PD) - **FOGLIO 15, PARTICELLA 1032, ARE 07.56;** - **FOGLIO 15, PARTICELLA 1033, ARE 31.39;** - fondo servente: di proprieta' di \_\_\_\_\_ :  
 C.T. DEL COMUNE DI GRANTORTO (PD) - **FOGLIO 15, PARTICELLA 1031, ARE 10.42;** - luogo di esercizio: la servitu' verra' esercitata lungo tutto il confine est di entrambi i fondi per una larghezza di metri lineari pari alla larghezza della strada pubblica di accesso al lotto, trascritto a Padova il 04/03/2014 ai n.ri 7020/5427.

**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** a seguito di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA notaio M.G. Ronca di Cittadella (Pd) in data 25/02/2005 rep. N.32971 trascritta a Padova il 23/03/2005 ai n.ri 13344/7504 a favore di \_\_\_\_\_ e a carico di \_\_\_\_\_ per il diritto usufrutto per la quota di 1/6 in comunione legale, \_\_\_\_\_ per il diritto di nuda proprieta' per la quota di 1/3, \_\_\_\_\_ per il diritto di proprieta' per la quota di 2/3 dei terreni cosi identificati catastralmente: Comune di Grantorto N.C.T. FG 15 . mapp li 627-631



**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



A seguito di ATTO NOTARILE PUBBLICO notaio C. Corradi di Piazzola sul Brenta (Pd) in data 19/03/2001 rep. N.71208 trascritto a Padova il 29/03/2001 ai n.ri 11405/7308 a favore di \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e a carico di \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 35/100 e a carico di \_\_\_\_\_

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 65/100 relativamente all'unità così identificata:  
 Comune di Grantorto N.C.T.

FG. 15 Mapp 72 cons 43 are 75 centiare;

A carico di \_\_\_\_\_

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 e a carico di \_\_\_\_\_

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 e a carico di \_\_\_\_\_

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE relativamente all'unità così identificata:

Comune di Grantorto N.C.T.

FG. 15 Mapp 633 cons 7 are 53 centiare; mapp. 298/A; Mapp. 637 cons 7 are 35 centiare; Mapp. 298/C;

A carico di \_\_\_\_\_

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 Relativamente all'unità così identificata:

Comune di Grantorto N.C.T.

Foglio 15 Mapp 636 cons 2 are 15 centiare; Mapp 529/B;

A carico di \_\_\_\_\_

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e a carico di \_\_\_\_\_

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Relativamente all'unità così identificata: Comune di Grantorto N.C.T.

FG. 15 Mapp. 107 63 cons are 48 centiare; mapp. 108; Mapp. 629 cons 9 are 75 centiare; mapp. 106/A (ora 1025 si veda vis cat storica); mapp. 630 cons 1 are 22 centiare; Mapp. 106/B. (ora 1025 si veda vis cat storica);



**Geometra Giuseppe Mussolin**

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003 cel. 335.6309996  
 email: giomussoli@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



Si precisa che il signor \_\_\_\_\_ intervenne al titolo nella sua qualita' di Titolare dell'impresa individuale

del registro delle imprese di Padova e numero repertorio economico amministrativo .

con il titolo la ditta lottizzante (costituita da il signor

nella sua predetta qualita') al fine di attuare il piano di lottizzazione a scopo edificatorio denominato "Acqua-Tracanzan" su tutta l'area di cui al quadro b) che gli strumenti urbanistici

classificano come "zto - c2" residenziale estensiva di espansione, si impegno' a dare esecuzione al piano di lottizzazione in oggetto, secondo gli elaborati di progetto e le

prescrizioni del capitolato speciale approvati con la delibera del 28 maggio 1999 n.23/99,

successivamente modificata con la delibera n.003/2001 del 25 gennaio 2001 quest'ultima

allegata sub "a" al titolo, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla convenzione di cui al titolo stesso, e di cui agli articoli da 1 a 19 (articoli che

devono intendersi qui per fedelmente ed integralmente riportati e trascritti), per se stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. La Societa'

nella sua qualita' sopra evidenziata, dichiarano che sul terreno di loro proprieta' gravano le seguenti formalita': -pignoramento immobiliare emesso dall'ufficiale giudiziario in data 18 aprile

1996 rep.n.2171 trascritto a padova il 15 maggio 1996 ai nn.11198/8006; -decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di padova in data 5 giugno 1996 rep.n.392/96 iscritto a padova il 19

giugno 1996 ai nn.13963/2806; -sentenza di omologazione di concordato fallimentare emessa dal tribunale di padova in data 14 giugno 1990 rep.n.945/90 trascritta a Padova il 15

ottobre 1996 ai nn.23050/16233; formalita' tutte che gli stessi si impegnarono a cancellare a tutta loro cura e spese, nel piu' breve tempo possibile, e comunque prima della cessione delle

aree al comune di Grantorto, in forza di ordini in tal senso dati dal tribunale di Padova in sede dei decreti di trasferimento del terreno che ne interessa. Si richiese l'applicazione di ogni

beneficio di legge applicabile alla convenzione in oggetto ed in particolare dei benefici previsti dall'art.20 della legge n.10 del 1977 e dall'art.32 ii comma deld.p.r. 29 settembre 1973 n.601.

#### **4.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**



**Iscrizioni:**

Iscrizione a favore

**a carico di**

Gli immobili colpiti vengono così individuati:

Comune di Grantorto N.C.T. FG. 15:

- mapp. 402 per il diritto di nuda proprietà per 2/6;
- mapp.li 1021-1022-1023-1024-1068 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3;

**e a carico di**

Comune di Grantorto N.C.T. FG. 15:

- mapp.li mapp.li 1021-1022-1023-1024-1068 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3;
- mapp.li 1025-1026 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

importo capitale euro 80.000,00, importo totale euro 88.000,00 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 2601 del 06/11-/2023 Tribunale i di Padova, iscritta ai nn. 46902/7651 del 18/12/2023;

Iscrizione a favore

**a carico di**

TERZO DATORE DI IPOTECA:

Comune di Grantorto N.C.T. FG. 15:

- Mapp.li 1025 di 23 centiare e 1026 di 91 centiare per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Mapp.li 1021 di 95 centiare;1022 di 01 are 30 centiare;-1023 di 01 are 80 centiare;1024 di 09 are 60 centiare; 1068 di 26 are 29 centiare per il diritto di proprietà per la quota di 2/3; e **a carico di**

TERZO DATORE DI IPOTECA:

Comune di Grantorto N.C.T. FG. 15:

- Mapp.li 1021 di 95 centiare;1022 di 01 are 30 centiare;-1023 di 01 are 80 centiare;1024 di 09 are 60 centiare; 1068 di 26 are 29 centiare per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3
- Mapp. 402 fabbricato rurale 64 centiare per il diritto di nuda proprietà per la quota di 2/6.

DEBITORE NON DATORE



importo capitale euro 17.159,96, importo totale euro 34.300,00 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 6146/2015 del 03/11/2015 Tribunale i di Padova, iscritta ai nn. 36007/6526 del 24/11/2015.

**Pignoramenti:**

Trascrizione a favore di

, trascritta ai numeri 28199 Reg. Particolare 39726 Reg Generale il 27/10/2023, nascente da verbale di pignoramento rep. n. 5667 del 29/06/2023, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova, **a carico di**

Comune di Grantorto N.C.T FG.15:

- Mapp.li 1021 di 95 centiare;1022 di 01 are 30 centiare;-1023 di 01 are 80 centiare;1024 di 09 are 60 centiare; 1068 di 26 are 29 centiare per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3
- Mapp. 402 fabbricato rurale 64 centiare per il diritto di nuda proprietà per la quota di 2/6;

**e a carico di**

N.C.T FG.15:

- Mapp.li 1021 di 95 centiare;1022 di 01 are 30 centiare;-1023 di 01 are 80 centiare;1024 di 09 are 60 centiare; 1068 di 26 are 29 centiare per il diritto di proprietà per la quota di 2/3;
- Mapp.li 1025 di 23 centiare e 1026 di 91 centiare per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Altre trascrizioni: -----

Altre limitazioni d'uso: -----

**5 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Non pervenute.

**6 - VISURE CATASTALI, C.D.U E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si allegano visure catastali storiche dei subalterni. Si allega il C.D.U. ricevuto in data 20/03/2024.

Non risulta necessario allegare l'A.P.E. in quanto si tratta di terreni.

**7 - COMUNICAZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO ED INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il G.E. Dott.ssa Paola Rossi, all'udienza del 03/12/2023 ha nominato esperto per la relazione di stima degli immobili di proprietà di \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geometra GIUSEPPE MUSSOLIN, nato a Padova il 13/11/1958 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n^2740, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Padova





**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 n^1189, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e prestato giuramento. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale aggiornato al 28/02/2023, in atti.

Il giorno 15/02/2024 ho effettuato il sopralluogo agli immobili siti a Grantorto. Il giorno 19/01/2024 ho richiesto al Comune di Grantorto il C.D.U. e informazioni a riguardo del P.R.G. comunale; le visure catastali e in conservatoria sono state effettuate con collegamento internet.

**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.**

## Calcolo del Valore

### 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:**



**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



- 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
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	<u>960</u>
Complessivamente terreni edificabili in comproprietà'			1429
Terreno Grantorto fg. 15 mapp. 1025	23	1,00	23
Terreno Grantorto fg. 15 mapp. 1026	91	1,00	<u>91</u>
Complessivamente terreni edificabili esclusivi di			114
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>4172</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		<u>- € 3.000,00</u>
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).

*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:



**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



- 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 31/03/2024 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 \_\_\_\_\_ proprietaria' per 2/6 bene personale per € 1233,33; \_\_\_\_\_ proprietaria' per 2/6 bene personale per € 1233,33; per nuda proprietaria' 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.
- 2) 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 € 73.000,00 arrotondati già detratte spese a carico in € 5.000,00 per rimozione baracche e apertura cancello (77.542,92-5000,00) al 31/03/2024 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 \_\_\_\_\_ proprietaria' per 4/6 bene personale per € 48666,67; \_\_\_\_\_ per nuda proprietaria' 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.
- 3) 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 31/03/2024 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 proprietaria' di \_\_\_\_\_ (mapp.1025 e 1026) per 1/1 e' di € 6.000,00.**
- 4) 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 31/03/2024 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 comproprietaria' tra \_\_\_\_\_ proprietaria' per 4/6 bene**



**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



**personale per € 13333,33;** **per nuda proprieta' 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	€ 48666,67+6000,00+13333,33
Spese stimato	€925,00+18250,00+5000,00
<b>Totale Arrotondato</b>	<b>€ 92.175,00</b>

<b>VALORE STIMATO COMPLESSIVO LIBERO € 92.175,00</b> <i>(euro novantaduemilacentosettantacinque/00)</i>
--

**CALCOLO DELLE QUOTE DI PROPRIETA'**

Così si valutano le quote di proprieta' degli esecutati

VALORE DELLE QUOTE		
Valore stimato	quota 4/6 piena proprieta' dei mappali 1021-1022-1023-1024	48.666,67
Valore stimato	quota 1/1 piena proprieta' dei mappali 1025-1026	6.000,00
Valore stimato	quota 4/6 piena proprieta' del mappale 1068	13.333,33
<b>COMPLESSIVAMENTE VALORE DELLE QUOTE</b>		<b>€ 68.000,00</b>

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) QUOTE	
Riduzione del valore del 15% (14,72%) 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	€ 58.000,00
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>€ 58.000,00</b>

VALORE DELLE QUOTE	
Valore stimato	quota 2/6 nuda proprieta' dei mappali 402
Valore stimato	quota 2/6 nuda proprieta' mappali 1021-1022-1023-1024
Valore stimato	quota 2/6 nuda proprieta' del mappale 1068
<b>COMPLESSIVAMENTE VALORE DELLE QUOTE</b>	<b>€ 24.175,00</b>



**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 DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) QUOTAE</b>	
Riduzione del valore del 15% (15,20%) 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	€ 20.500,00
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	<b>€ 20.500,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA COMPLESSIVO LIBERO € 78.500,00**  
*(euro settantottomilacinquecento/00)*

Si conclude quindi dichiarando che la valutazione e' stata realizzata alla data del 31/03/2024 nello stato in cui si trovano i terreni comprese le servitu' a favore e contro.

Padova 16 aprile 2024

L'esperto Estimatore

*Geometra Giuseppe Mussolin*

**ALLEGATI:**

- 1 Tabelle valutative del lotto 1,2, e 3
- 2 Estratto catastale N.C.T.
- 3 Visure catastali N.C.T.
- 4 Certificato di destinazione urbanistica
- 5 Documentazione fotografica
- 6 Ultimi atti di Provenienza
- 7 Foglio con date invio e riscontro della perizia estimativa del c.t.u.
- 8 Parcella da liquidare con distinta delle spese
- 9 Prospetto riepilogativo

