

Tribunale di Padova

Esecuzione Imm. n.266/2023 (e Esecuzione Imm. n.115/2024 riunita)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA 266/2023 PROMOSSA DA:

PROCEDURA 115/2024 (riunita) PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE:

Avv. Michele Luca

ESPERTO ESTIMATORE:

Arch. Roberto Pasqui



45,43745, 11,79253, 68,8m
20 Ott 2023 10:52:40

Lotto 1 - Villino indipendente con pertinenze
Via Roma n.60/B - Rubano (PD)



PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Via Roma n.60/B, Rubano (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Immobile P.T.-1°-2° (sub.2) e garage (sub.3).
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Rubano, Via Roma, n.60/B Sez. - fg.7, part.791, sub.2, cat. A/7 , cl.2, cons. 10,5 vani , piano P.T.-1°-2° ; Sez. - fg.7, part.791, sub.3, cat. C/6 , cl.2, cons. 43 mq , piano P.T.
ATTUALE PROPRIETA'	██████████ proprietà per 1/1; poiché l'immobile in oggetto è stato acquistato prima del matrimonio non rientra nel regime di comunione legale dei beni, ma è bene personale.
STATO DI POSSESSO	L'unità risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.
CONFORMITÀ EDILIZIA	Sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: dal 22.05.1980 l'intera nuda di proprietà del ██████████ per la quota di 1/1 in piena proprietà, per averlo acquistato dal Sig.ra ██████████, con atto di compravendita del Notaio Giorgio Fassanelli, rep.2024, del 28.04.1980, trascritto in data 22.05.1980 ai nn.10103/7810; e ricongiungimento di usufrutto in morte ██████████ nato il 15.04.1932 deceduto il 05.06.2013 e ██████████ nata il 04.01.1934 deceduta il 24.08.2017, quali con il medesimo atto avevano acquistato per ½ ciascuno l'usufrutto vitalizio.
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Nessuno.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	11.08.2023 iscrizione ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario , del 05.11.2003 n.31713/5042, con atto Notaio SILVA MARCO, rep.8294, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA con sede a Rubano, a carico di ██████████ 02.03.2007 iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario , con atto 21.02.2007, Notaio PALATTELLA LAURA, rep.223/136, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA (C.F. 02089931204) con sede in Padova, a carico di ██████████ 08.04.2016 iscrizione ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 24.11.2015 n.rep.10143/2015 emesso dal Tribunale di Padova, a favore di ██████████ 12.10.2016 trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobili , emesso da Ufficiale giudiziario sede Padova, trascritto nn.34771/22488 del 30.09.2016 n. rep. 6548/2016, a favore di ██████████ 12.05.2017 iscrizione ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22.11.2016, n.rep.9615 emesso dal Tribunale di Padova, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA sede Padova, contro ██████████ 17.10.2018 iscrizione ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 17.08.2018 n. rep. 3885/2018 da Tribunale di Padova con sede a Padova, a favore di ██████████ ██████████ ██████████;



	<p>31.12.2019 iscrizione ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 03.12.2019 N.REP. 4743/2019 EMESSO DAL Tribunale di Padova sede Padova, a favore di [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] (PD) C.F.04974340285, contro [REDACTED];</p> <p>01.08.2023 trascrizione atto di pignoramento immobili, Tribunale di Padova, rep.n.4618, trascritto il 07.09.2023 ai nn.32815/23379, a favore di [REDACTED]</p> <p>[REDACTED];</p> <p>16.04.2024 trascrizione atto di pignoramento immobili, Tribunale di Padova, rep.1635, trascritto il 26.03.2024 ai nn.13865/9856, a favore di [REDACTED]</p> <p>[REDACTED];</p> <p>09.05.2024 trascrizione atto di pignoramento immobili, Tribunale di Padova, rep.1778, trascritto il 20.03.2024 ai nn. 12279/17156, a favore di [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
SPESE MEDIE ANNUE	Nessuna.
Valore stimato	€ 632.139,91
Spese di regolarizzazione	- € 20.700,00
Totale arrotond. detratte spese	€ 611.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria – FJV	€ 519.000,00

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag.4
1.1	Descrizione generale degli immobili	Pag.4
1.2	Descrizione Immobili	Pag.5
1.3	Descrizione Garage	Pag.10
2	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.11
2.1	Conformità Catastale	Pag.15
2.2	Conformità Urbanistica	Pag.18
3	Stato di possesso dei beni	Pag.18
3.1	Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni	Pag.18
3.2	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.19
3.3	Provenienze nel ventennio	Pag.19
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag.19
4.1	Vincoli ed Oneri rilevati	Pag.19
4.2	Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile	Pag.19
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.20
6	Visure catastali	Pag.21
7	Comunicazioni	Pag.21
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag.22
8.1	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag.24
8.2	Risultati di vendite giudiziali forniti da Asta legale	Pag.24
	Elenco Allegati	Pag.24



LOTTO 1 - Immobili con pertinenze

Via Roma n.60/B - Rubano (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: L'immobile in oggetto, è ubicato in una zona con connotazione rurale a nord di Padova, a circa 2 Km al centro del Comune di Rubano.

Si tratta di una zona residenziale, con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre per i servizi e le attività commerciali è necessario fare riferimento al centro del paese. I collegamenti sono garantiti dalla presenza della S.R.11, che consente un rapido accesso alla città, e dal vicino ingresso alla tangenziale per gli altri collegamenti extraurbani; inoltre, sono presenti i mezzi pubblici di trasporto urbani.



1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI Trattasi di un **edificio unifamiliare residenziale**, composto da un fabbricato principale a pianta rettangolare e un edificio più piccolo accostato nello spigolo nord-ovest del fabbricato principale; il villino si sviluppa in parte su due livelli fuori terra ed in parte su un solo piano fuori terra.

L'ingresso pedonale e carrabile all'edificio avviene da un tratto di Via Bosco a fondo cieco; il sedime del fabbricato che non occupa interamente la superficie del lotto lascia un'area scoperta a giardino. Il **villino indipendente** edificato con C.E. del 2003, dallo stile architettonico tradizionale, è stato realizzato con tecniche costruttive e scelte dei materiali assunti dalla nostra tradizione, muratura perimetrale a doppia muratura (portante interna, a cappotto esterna, con interposto isolamento in sughero), solai intermedi in legno d'abete, solaio di copertura in parte a due falde (composto da



struttura portante in legno d'abete), solaio di copertura sul tetto a "padiglione" (composto da orditura secondaria in legno d'abete), pareti intonacate con finitura di intonachino compatto pigmentato con terre naturali ocra, le cornici sagomate delle coperture sono realizzate in cotto intonacato con finitura di intonachino compatto pigmentato con terre naturali ad imitazione della pietra di Vicenza.

Nel complesso, l'unità oggetto di stima, esternamente si presenta in discreto stato conservativo.



1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILI (sub.2): il villino indipendente oggetto di stima, a destinazione residenziale, si articola in parte su due piani ed in parte su un solo piano fuori terra, con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.621.51**, ed in particolare:

- al piano terra nell'edificio principale si sviluppa la zona giorno, che comprende: un doppio portico (mq.54.27), ingresso, un'ampia zona pranzo con cucina, un soggiorno, un anti bagno con bagno, nell'ingresso è presente una scala che conduce al piano superiore (superf. p.t. complessiva di mq.204.00); mentre l'edificio più piccolo comprende: un piccolo portico, un locale anti e un locale caldaia ed una pergola (mq.37.60) prospiciente la zona pranzo per una superficie complessiva di **mq.295.87**; i locali della zona giorno hanno un'altezza di ml. 2.70;
- al piano primo nell'edificio principale si sviluppa la zona notte che comprende: un disimpegno che si affaccia su una loggia (mq.16.50), un disimpegno che, si affaccia sul portico, da cui si accede a due camere matrimoniali ciascuna con bagno esclusivo, un poggiolo (mq.4.94) sul portico, una terza camera matrimoniale con bagno esclusivo e cabina armadio, nel disimpegno prospiciente la loggia è presente una scala a chiocciola che conduce al sottotetto con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq. 193.44**; i locali della zona notte hanno un'altezza in parte di ml. 2.70 e in parte un'altezza variabile per solai in legno inclinati a vista;
- al piano secondo in una porzione dell'edificio principale si sviluppa un ampio locale sottotetto con tetto in legno a vista, un locale ripostiglio ed un wc, con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.132.20**; l'ambiente è illuminato e aerato da 8 lucernari tipo velux; la soffitta ha un'altezza variabile.

Completano l'unità uno scoperto a giardino di circa mq.1400.

Nel complesso, l'unità oggetto di stima si presentano in buono stato di conservazione.



Si segnala che in occasione del sopralluogo, nella camera matrimoniale principale, al piano primo, in corrispondenza ad alcuni spigoli delle porte (bagno, cabina armadio), sono evidenti delle lesioni orizzontali e verticali su parti di muri interni; tali lesioni si ritiene possano essere dovute ad un assestamento della struttura in legno che possono provocare variazioni dei carichi sulle murature.

PIANO TERRA	
 <p>45,43748, 11,79302, 68,5m 20 Ott 2023 10:00:54</p>	
<p>Ingresso</p>	<p>Soggiorno</p>
	
<p>Pranzo-Cucina</p>	<p>Pranzo</p>
 <p>45,4375, 11,79285, 66,0m 20 Ott 2023 10:01:22</p>	 <p>45,4375, 11,79285, 66,0m 20 Ott 2023 10:01:30</p>
<p>Anti bagno</p>	<p>Bagno</p>



	 <p>45,43767, 11,79293, 73,1m 20 Ott 2023 10:00:06</p>
Locale anti caldaia	Locale caldaia
	 <p>45,43749, 11,79296, 70,1m 20 Ott 2023 09:45:38</p>
Pergola	Pergola
	 <p>45,43745, 11,7931, 60,5m 20 Ott 2023 10:38:50</p>
Tettoia davanti al garage	Tettoia davanti al garage

PIANO PRIMO	
	 <p>45,43751, 11,79291, 57,9m 20 Ott 2023 10:01:55</p>
Disimpegno su vano scala	Disimpegno con scala a chiocciola



 <p>45,43763, 11,79275, 72,7m 20 Ott 2023 10:07:30</p>	
Camera	Camera
 <p>45,43758, 11,79287, 65,7m 20 Ott 2023 10:02:26</p>	 <p>45,43761, 11,79279, 72,4m 20 Ott 2023 10:08:17</p>
Bagno esclusivo camera	Loggia
	 <p>45,43756, 11,79294, 69,5m 20 Ott 2023 10:11:14</p>
Camera matrimoniale principale	Bagno esclusivo camera principale
 <p>45,4376, 11,79273, 47,3m 20 Ott 2023 10:12:32</p>	 <p>45,43756, 11,79289, 63,5m 20 Ott 2023 10:17:05</p>
Cabina armadio su matrimoniale principale	Cabina armadio su matrimoniale principale

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eae8b2354292d66ff4a43ae



 <p>45,43756, 11,79289, 63,5m 20 Ott 2023 10:17:07</p>	 <p>45,43756, 11,79289, 63,5m 20 Ott 2023 10:17:19</p>
<p>Particolare lesione orizzontale muraria nella porta del bagno esclusivo della camera matrimoniale</p>	<p>Particolare lesione verticale muraria all'interno del bagno esclusivo</p>

PIANO SECONDO - SOTTOTETTO	
 <p>45,43757, 11,79291, 73,1m 20 Ott 2023 10:20:32</p>	
<p>Sottotetto</p>	
 <p>45,43756, 11,79291, 71,9m 20 Ott 2023 10:22:24</p>	
<p>WC</p>	<p>Ripostiglio</p>

Serramenti - La porta d'ingresso è in legno e vetro ad anta (non è di tipo blindato); i serramenti esterni per porte e finestre sono realizzati in larice montati con vetrocamera (4+12+4), le finestre sono abbellite da cornici e davanzali in pietra naturale, il sistema di oscuramento è realizzato mediante oscuri in legno; le porte interne sono in legno laccato di colore bianco con maniglie in acciaio satinato.



Pavimenti - I pavimenti interni al piano terra della “zona giorno” sono realizzati completamente con la tecnica del “seminato alla Veneziana” detto anche “terrazzo alla veneziana”; mentre nella “zona notte” al primo piano è presente pavimento in legno; anche nel secondo piano è presente pavimento in legno.

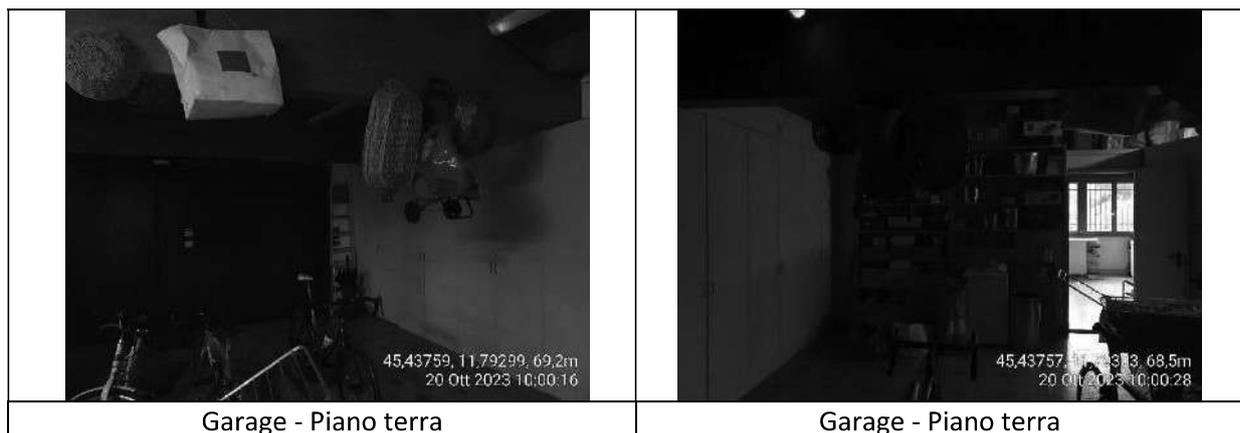
Finiture interne ed esterne - Le pareti interne sono intonacate, mentre nelle murature esterne è stato realizzato un intonachino compattato pigmentato con il colore delle terre naturali ocra.

Impianti elettrico - Di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza manomissioni o modifiche evidenti; placche elettriche per prese e interruttori sono Bticino Living International; è presente videocitofono.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione - L’impianto di riscaldamento a servizio dell’abitazione è di tipo a pavimento e scalda-salviette nei servizi igienici, con caldaia installata nel locale caldaia (al piano terra); nel soggiorno e nel locale pranzo sono presenti dei caminetti; è presente l’impianto di climatizzazione.

1.3 – DESCRIZIONE GARAGE (sub. 3): Il garage, posto al **piano terra**, è raggiungibile anche dall’interno mediante il locale caldaia. Tale garage è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 47,50 ed un’altezza variabile per la presenza del solaio inclinato in legno a vista.

Nel complesso, l’oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione.



Serramenti - il serramento esterno di accesso è del tipo a basculante in legno.

Pavimenti - il pavimento è in piastrelle.

Impianti - l’impianto elettrico presente, di tipo a vista sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza apparenti manomissioni o modifiche evidenti.



Giudizi di conformità

2. - CONFORMITÀ EDILIZIA

= ALTA CRITICITÀ =

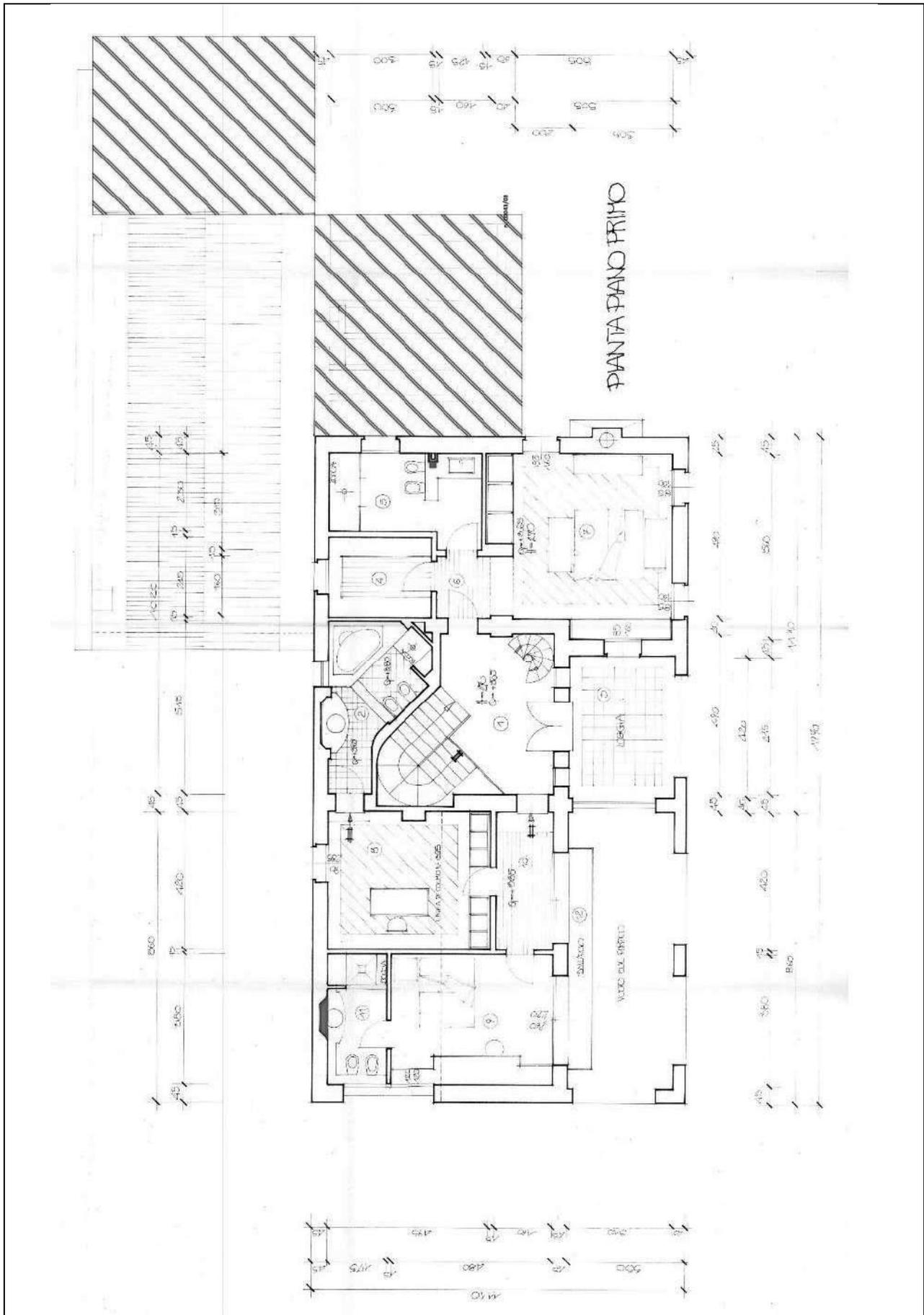
A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Rubano, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n. C0043/03 del 09.06.2003**, pratica.2003C002, prot.373, per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato residenziale unifamiliare in Via Roma;
- **D.I.A.** (co.2 art.22 del D.P.R. 380/2001) **del 03.10.2006**, prot. 19942, Variante in progetto alla C.E. n. C0043/03, per costruzione fabbricato residenziale e comunicazione completamento opere;
- Richiesta certificato di **Agibilità** (art.24 D.P.R.n.380/2001 e art.90 L.R. n.61/1985) del 16.11.2006, prot.23455.

In fase di sopralluogo e dall'analisi degli atti documentali, per quanto riguarda il **fabbricato** sono state riscontrate difformità esterne ed interne rispetto allo stato autorizzato, in particolare:

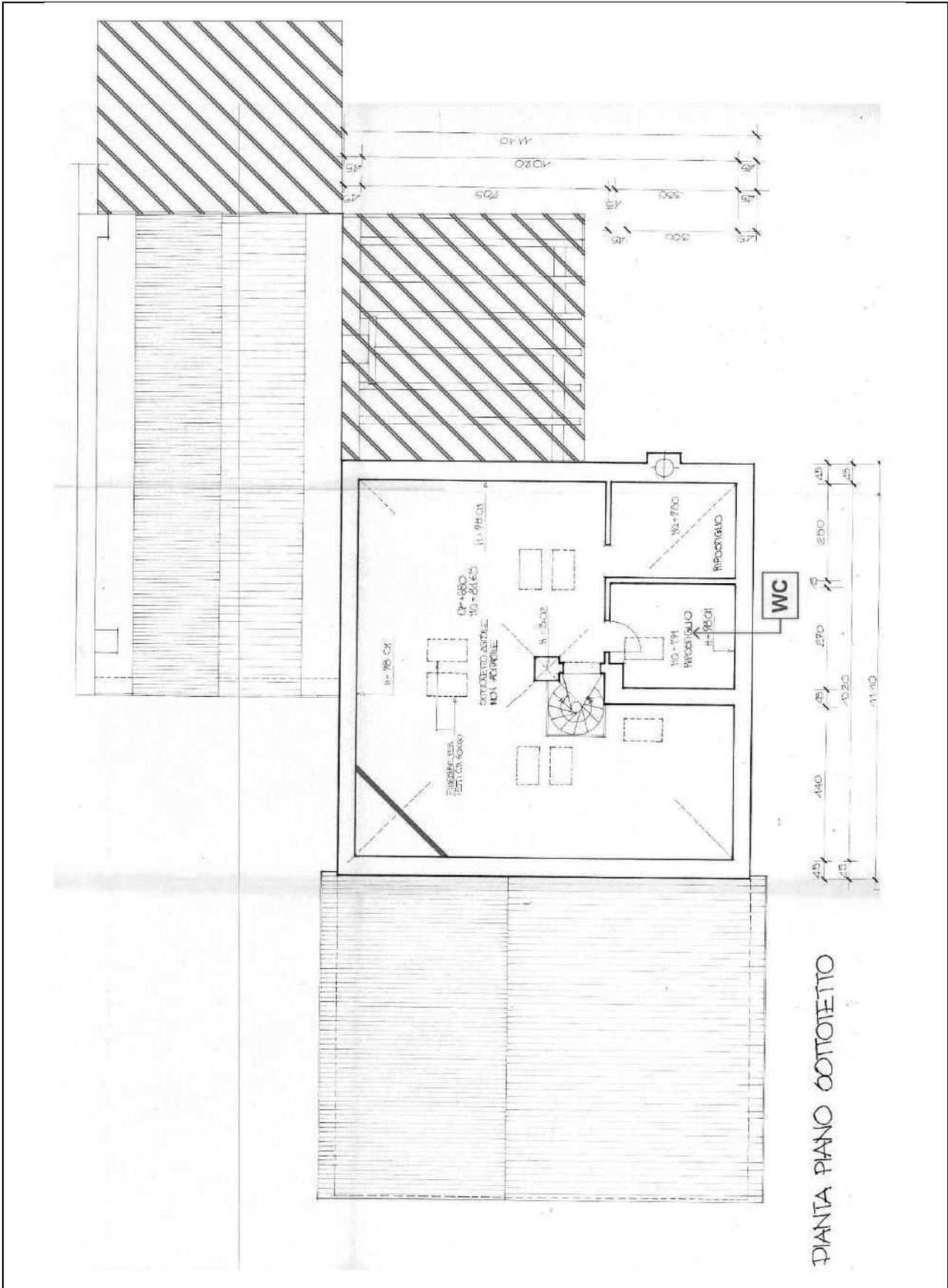
- **modifiche esterne** riguardanti:
 - al piano terra: nella pergola è stata realizzata una copertura fissa (composta da tavolato in legno e guaina ardesiata di colore rosso); di fronte al garage è stata realizzata una tettoia (realizzata con struttura in legno composta da: pilastri orditura con travi in legno, tavolato e guaina ardesiata di colore rosso) a confine con un'altra proprietà a est;
- **modifiche interne** riguardanti: al piano terra primo e secondo sono state realizzate lievi modifiche a pareti; al piano sottotetto un locale ripostiglio è stato trasformato in wc;





Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eab82354292d66ff4a43ae





Tali difformità, sentito il tecnico del Comune, sono ritenute:

- la copertura della **pergola** è sanabile (mediante la verifica del 25% della superficie coperta e dell'eventuale eccedenza garantita dal volume massimo ammesso per il lotto), mediante presentazione di una richiesta di provvedimento di **P.d.C. in sanatoria**:
 - per il quale si stimano circa **5.000,00 €** di spese tecniche, di sanzione amministrativa, oltre agli oneri quantificati dall'ufficio Tecnico dopo la presentazione della pratica e ai diritti di segreteria per un totale di **10.000,00 €**.
- per le opere realizzate: **tettoia** (di fronte il garage a confine con un'altra proprietà) e wc al piano sottotetto non sono sanabili e si rende necessario un ripristino dei luoghi come da autorizzazione per le quale si stimato circa **5.000,00 €**;

per un importo complessivo stimato a corpo di circa **20.800,00 €**.

La pratica dovrà rispettare la normativa vigente al momento della presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale.

2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE

= BASSA CRITICITÀ =

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.E.U. Comune di Rubano, Via Roma, n.60/B

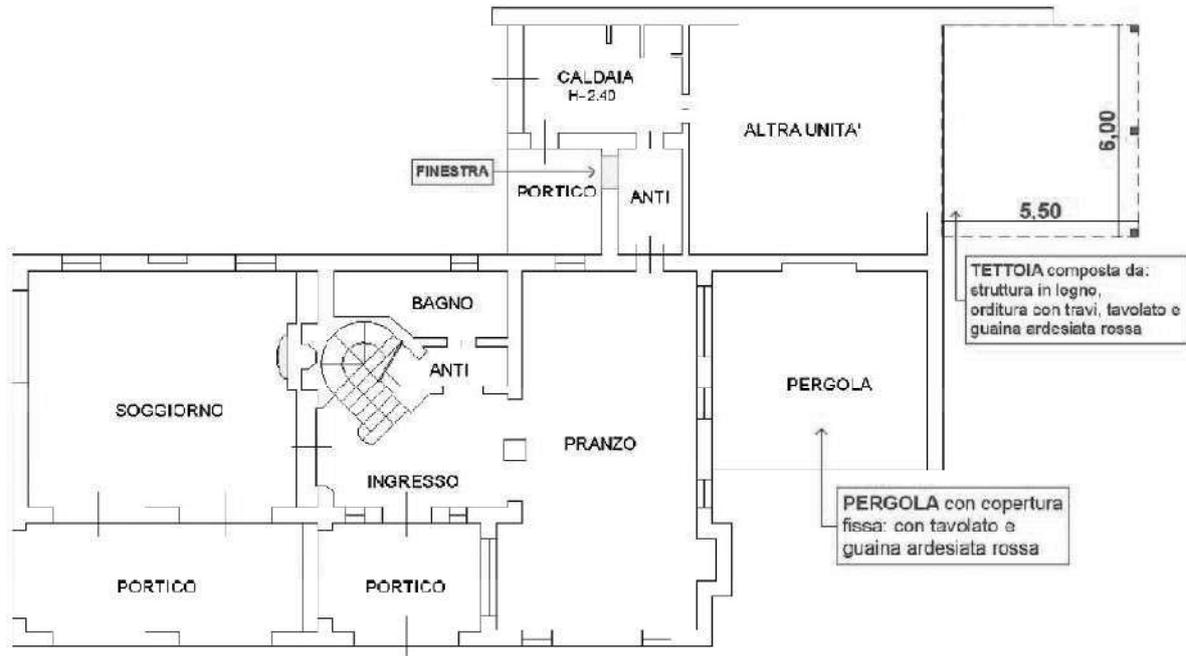
Sez. - fg.7, part.791, sub.2, cat. **A/7**, cl.2, cons. **10,5 vani**, mq.431 totale escluse aree scoperte: mq.415, piano **P.T.-1°-2°**, rendita **€ 1.708,18**;

Sez. - fg.7, part.791, sub.3, cat. **C/6**, cl.2, cons. **43 mq**, piano **P.T.**, rendita **€ 104,38**.

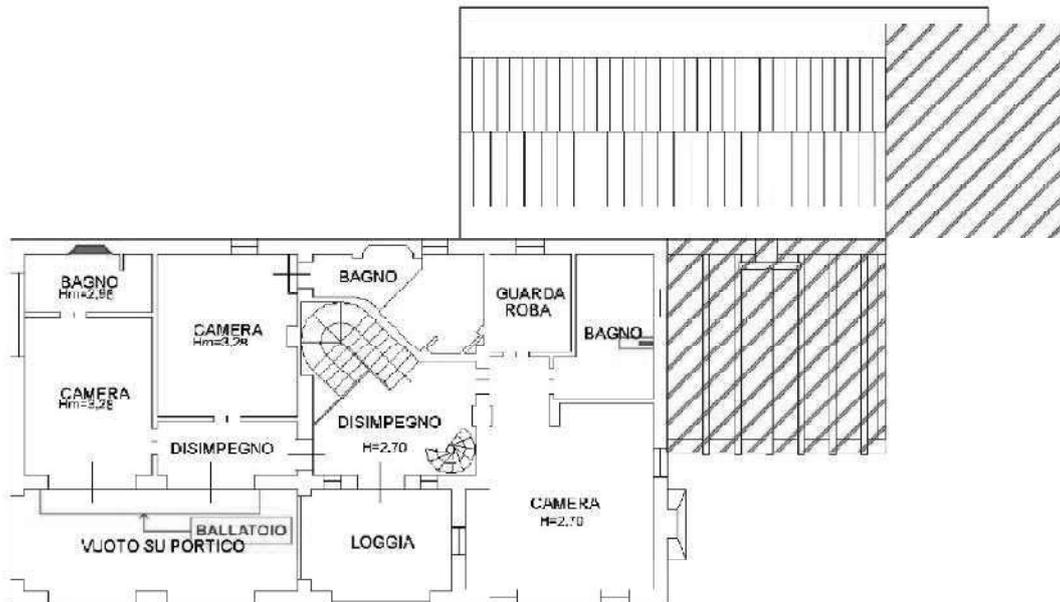
Si segnala che la particella 791 del Fg.7 deriva dalla soppressione delle particelle 38 e 132.



Fg.17, part.791, SUB.2

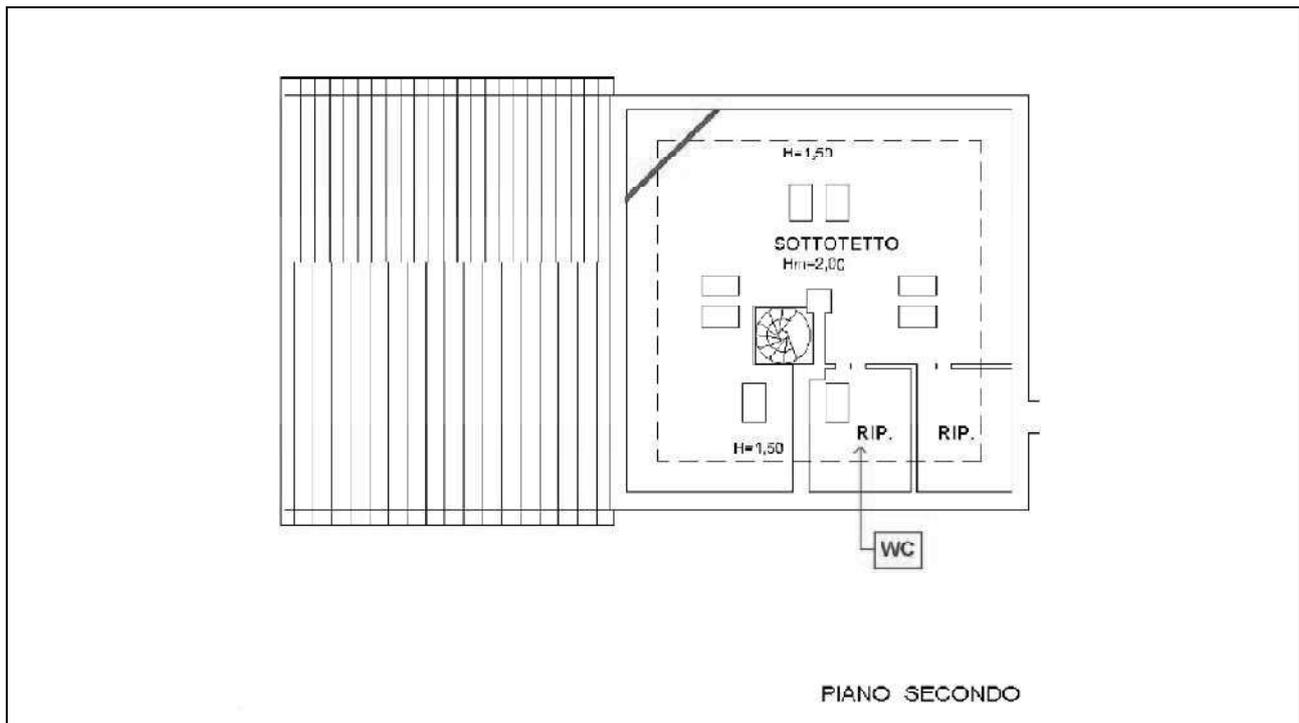


PIANO TERRA - h= 2,70



PIANO PRIMO





Ditta catastale:

- [REDACTED]

Si segnalano alcune difformità catastali esterne ed interne, in particolare:

- **modifiche esterne** riguardanti:

al piano terra: nella pergola è stata realizzata una copertura fissa (composta da tavolato in legno e guaina ardesiata di colore rosso); di fronte al garage è stata realizzata una tettoia (realizzata con struttura in legno composta da: pilastri orditura con travi in legno, tavolato e guaina ardesiata di colore rosso) che confina con un'altra proprietà a est; le locale anti caldaia non è rappresentata una finestra nella parete ovest;

- **modifiche interne** riguardanti: al piano terra primo e secondo sono state realizzate lievi modifiche a pareti; al piano sottotetto un locale ripostiglio è stato trasformato in wc.

Dall'estratto di mappa si segnala che la stradina di accesso all'abitazione e ai fabbricati vicini ricade in parte sul mappale 791 e altri mappali vicini per cui non risulta una corretta rappresentazione a livello di mappa catastale.

Tali difformità possono essere regolarizzate con:

- Spese tecniche per Pratica di nuovo Accatastamento (Docfa), stimati: **€ 700,00.**



Confini catastali:

- Nord: altra proprietà part.102-124;
- Est: est altra proprietà part.39;
- Ovest: altra proprietà part.724-725-131;
- Sud: altra proprietà part.434-435 (Via Roma).

2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= BASSA CRITICITÀ =

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Rubano, presenta la seguente destinazione (All.5):

P.A.T.:

- A.T.O. 5 Zona Agricola
- Area di urbanizzazione consolidata - residenza e servizio
- Aree idonee a condizione
- Centro abitato
e in parte:
- Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto - Viabilità

P.I.:

- B1-58 - Zona residenziale di completamento
e in parte:
- Spazi riservati alla viabilità.

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

Informazioni sull'immobile

3 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'unità oggetto di perizia al momento del sopralluogo risulta occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

3.1 - Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.*

Gli elementi identificativi dei beni pignorati presenti nell'atto di pignoramento e quelli citati nell'istanza di vendita corrispondono con le risultanze catastali (Fig.7, part.791, sub.2-3).



3.2 - Attuale proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato

I beni sono attualmente in proprietà a:

- [REDACTED]

Poiché non sussistono diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, non è stato necessario indicare alcun valore di quota di pertinenza dell'esecutato né redigere uno stralcio di quota o divisione.

Note e precisazioni sulla proprietà:

In merito alla proprietà dei beni a nome di [REDACTED], si precisa che lo stato civile dell'esecutato al momento dell'atto con cui è stata acquistata la nuda proprietà del bene, si evidenzia che la compravendita è avvenuta il 28/04/1980 e l'esecutato [REDACTED] risultava celibe. A conferma di tale affermazione è stata richiesto certificato di matrimonio al comune di Rubano da cui si evince che il sig. [REDACTED] il 05/09/1982 oltre 2 anni dopo l'acquisto.

Inoltre si segnala che nell'atto di Mutuo Fondiario rep. 223 racc. 136 del Notaio Laura Palatella, si riportava a fondo della prima pagina, che il sig. [REDACTED] dichiarava "di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che quanto oggetto del presente atto è bene personale ai sensi dell'art. 179 lettera a) c.c.".

3.3 - Provenienze nel ventennio risultanti dalla certificazione notarile

Al ventennio gli immobili oggetto dalla procedura, dalla Certificazione notarile, risultano così intestati:

- a [REDACTED], la piena proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di stima è pervenuta:
- dal **22.05.1980** l'intera nuda di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 in piena proprietà, per averlo acquistato dal Sig.ra [REDACTED], con atto di compravendita del Notaio Giorgio Fassanelli, rep.2024, del 28.04.1980, trascritto in data 22.05.1980 ai nn.10103/7810;
- e ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] nato il 15.04.1932 deceduto il 05.06.2013 e [REDACTED] nata il 04.01.1934 deceduta il 24.08.2017, quali con il medesimo atto avevano acquistato per ½ ciascuno l'usufrutto vitalizio.



4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri rilevati:

*Convenzioni matrimoniali e prov. di assegn. casa coniugale: **Non emerse dalle indagini svolte.***

*Atti di asservimento urbanistico: **Non emerse dalle indagini svolte.***

*Altre limitazioni d'uso: **Non emerse dalle indagini svolte.***

Precisazione come indicato nel punto 3.2, che l'esecutato al momento dell'acquisto della nuda proprietà del bene era celibe, la compravendita è avvenuta il 28/04/1980 mentre il sig. [REDACTED] si è sposato con la sig.ra [REDACTED] il 05/09/1982 oltre 2 anni dopo l'acquisto.

4.2 - Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile:

Iscrizioni e trascrizioni:

11.08.2023 iscrizione ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, del **05.11.2003** n.31713/5042, con atto Notaio SILVA MARCO, rep.8294, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA (C.F. 02089931204) con sede a Rubano, a carico di [REDACTED];

02.03.2007 iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, con atto 21.02.2007, Notaio PALATTELLA LAURA, rep.223/136, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA (C.F. 02089931204) con sede in Padova, a carico di [REDACTED];

08.04.2016 iscrizione ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 24.11.2015 n.rep.10143/2015 emesso dal Tribunale di Padova, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED];

12.10.2016 trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale giudiziario sede Padova, trascritto nn.34771/22488 del 30.09.2016 n. rep. 6548/2016, a favore di [REDACTED];

12.05.2017 iscrizione ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22.11.2016, n.rep.9615 emesso dal Tribunale di Padova, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA sede Padova, contro [REDACTED];

17.10.2018 iscrizione ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 17.08.2018 n.rep. 3885/2018 da Tribunale di Padova con sede a Padova, a favore di [REDACTED];



31.12.2019 ipoteca giudiziale nascente da **decreto ingiuntivo** del 03.12.2019 N.REP. 4743/2019
EMESSO DAL Tribunale di Padova sede Padova, a favore di [REDACTED]

[REDACTED];
01.08.2023 trascrizione atto di pignoramento immobili, Tribunale di Padova, rep.4618, trascritto il
07.09.2023 ai nn.32815/23379, a favore di [REDACTED].

16.04.2024 trascrizione atto di pignoramento immobili, Tribunale di Padova, rep.1635, trascritto il
26.03.2024 ai nn.13865/9856, a favore di SIENA NPL 2018 SRL sede Roma (RM), ed a carico di
[REDACTED];

09.05.2024 trascrizione atto di pignoramento immobili, Tribunale di Padova, rep.1778, trascritto il
20.03.2024 ai nn. 12279/17156, a favore di [REDACTED]
di [REDACTED].

Sentenze di pignoramento: Sentenza di pignoramento n.4618/2023 del 01/08/2023, trascritta il
07/09/2023 ai nn.32815/23379.

Sentenze di pignoramento: Sentenza di pignoramento n.1635/2024 del 16/04/2024, trascritta il
26/03/2024 ai nn.13865/9856.

*Altre trascrizioni: **Non emerse dalle indagini svolte.***

Alla data del 04.07.2024 non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili oltre
a quelle già citate dalla certificazione notarile già presente in procedura.

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

Le unità immobiliari oggetto della procedura non rientrano in contesti condominiali e quindi non
sono presenti resoconti in merito a spese di gestione o manutenzione.

6 - VISURE CATASTALI, CDU, SCHEDA CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Alla presente vengono allegate le visure catastali storiche (All.3), Certificato di destinazione
urbanistica (All.5) e scheda delle caratteristiche energetiche dell'immobile (All.9).

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

E' stata ricevuta comunicazione, in data **19.10.2023**, dal Custode Avv. Michele Luca, nominato per
la procedura, con il quale ho eseguito in maniera congiunta il primo accesso in data **20.10.2023**.



Calcolo del Valore

8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli “International Valuation Standards” 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” (IVS 1, 3.1).

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche 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 la CCIA.

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.



VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

Per la valutazione del subject, sono stati presi in considerazione per l'analisi MCA immobili a destinazione residenziale compravenduti negli ultimi 30 mesi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Immobile P.T. sub.2	204,00	100%	204,00
Immobile P.T. Pergola sub.2	37,60	30%	11,28
Immobile P.T. Portico sub.2 (mq.46,05 + 8,22=mq.54,27)	54,27	30%	16,28
Immobile P.T. Garage sub.3	48,00	50%	24,00
Immobile 1°P sub.2	172,00	100%	172,00
Immobile 1°P Loggia sub.2	16,50	30%	4,95
Immobile 1°P Ballatoio sub.2	4,94	30%	1,48
Immobile 2°P Sottotetto sub.2	123,20	50%	61,60
Scoperto a giardino (sup. non conteggiata nella sup. comm. in quanto cat. A7)	1480,00	0%	0,00
Superficie commerciale totale, m²			495,59

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	atto Notaio Righetto Rep.12052	atto Notaio Todeschini Rep. 7167	atto Notaio Nazari Rep. 16744
Data contratto	11/05/2022	04/10/2022	25/07/2022
Superfici principali e secondarie	247,00 mq	260,00 mq	230,00 mq
Prezzo dichiarato	235.000,00 €	375.000,00 €	255.000,00 €
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 000,0

	Sup. lorda	€/m ²	Valore totale
VALORE STIMATO	495,59	1275,53	€ 632.139,91
Valore di mercato	€ 632.139,91		

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese per Sanatoria + sanzione amministrativa + Oneri	P.d.C. in sanatoria	€ 15.000,00
Accatastamento	Accatastamento	€ 700,00
Ripristino dei luoghi come da autorizzazione	Ripristino	€ 5.000,00
		€ 20.700,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 632.139,91
Spese di regolarizzazione	- € 20.700,00
Totale	€ 611.439,91
Totale Arrotondato	€ 611.000,00

Valore di mercato STIMATO € 611.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 91.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 519.350,00

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 519.000,00



8.1 – VERIFICA COLTURA PER TERRENI AGRICOLI, AFFITTI E PRESUMIBILE REDDITIVITA’

L’unità oggetto di perizia non è interessata da nessun contratto di locazione.

Nella perizia non sono compresi terreni agricoli.

8.2 – RISULTATI DI VENDITE GIUDIZIALI IN ZONA, IN BASE AI DATI FORNITI DA ASTALEGALE

In base ai dati forniti da Astalegale, relativamente a risultati di vendite giudiziali, da immobili, avvenute in zona limitrofa, sono state ricavate le seguenti informazioni:

IMMOBILI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Abitazione	Abitazione	Abitazione
PROCEDURA	R.G.E. 407/2012	R.G.E. 231/2014	R.G.E. 231/2014
Data aggiudicazione	12/06/2015	14/11/2016	15/01/2018
Superfici principali e secondarie	174,00 mq	200,00 mq	200,00 mq
Prezzo di aggiudicazione	201.000,00 €	198.500,00 €	190.500,00 €
Valore al mq. sulla base dell’aggiudicazione	1.155,17 €	992,50 €	952,50 €

Pertanto, in base ai dati sopracitati, si ritiene congrua la valutazione di mercato eseguita e il valore di vendita giudiziale determinato.

Padova li, 04 luglio 2024



L’esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui

ALLEGATI Lotto 1:

1	N.C.E.U. Planimetrie catastali
2	Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
3	Visure catastali storiche per immobile
4	Atto di compravendita Notaio Fassanelli rep.2024 del 28.04.1980
5	C.D.U.
6	C.E. n.C0043/03 del 09.06.2003
7	D.I.A. del 03.10.2006 Variante in progetto alla C.E. n.C0043/03
8	Richiesta Agibilità del 16.11.2006
9	Scheda caratteristiche energetiche
10	Scheda MCA
11	Estratto atto di matrimonio
12	Atto di mutuo rep.223 del 21.02.2007

