

# Tribunale di Padova

## Esecuzione n. 280/2023

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**IFIS NPL SERVICING SPA**  
**Avv. G. Alessio di Padova**

CONTRO:

**G.E.**

**Dr.ssa P. Rossi**

**G.E.**

**Dr.ssa E. Elburgo**

**Custode**

**Avv.to S. Lorenzon di Padova**

**ESPERTO ESTIMATORE:**

**geometra Giuseppe Mussolin**

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

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Padova 14 marzo 2024

#### **Diritto venduto:**

LOTTO 1 (unico):

abitazione: CAMPODARSEGO via BASSA PRIMA 2, Sez. - fg. 29 mapp. 71 sub. 18 graffato 27; piena  
proprietà' (1) Proprietà' 1/2

in regime di separazione dei beni;

Proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni

#### **Ubicazione:**

Si tratta di immobile urbano e terreni situato a Campodarsego (Pd) in via Bassa Prima 2, località  
Reschigliano.

#### **Qualità:**

Si tratta di una porzione di casa accostata al piano terra in piccolo residence composto da tre unità  
abitative con garage e/o posto auto, costruita negli anni '60, poi ricostruita con abitabilità'



richiesta nel 2001. L'unità interessata si sviluppa al piano terra (fg. 29 mapp. 71 sub. 27); è annessa la corte esclusiva (fg.29 mapp. 71 sub. 18). Accesso pedonale principale all'unità abitativa da via Bassa Prima n. 2, con ingresso ed affaccio su cortile di proprietà comune. L'immobile attualmente è parzialmente recintato a sud davanti ad un fossato. Sulla corte esclusiva (sub. 18) ad ovest dell'abitazione e' possibile parcheggiare con automobile di medie dimensioni.

### **Composizione:**

Dal civico n. 2 di Via Bassa Prima, a mezzo portoncino di ingresso pedonale, si accede al piano terra della porzione di casa accostata (di altezza ml. 2,70) che risulta così composta: ingresso, soggiorno e angolo cottura (con affaccio sul retro dell'abitazione su zona pavimentata e recintata), locale utilizzato come ripostiglio (costruito suddividendo e riducendo il soggiorno), bagno finestrato con doccia, locale ripostiglio utilizzato come camera da letto e camera da letto matrimoniale. Detti locali sono accessibili da disimpegno centrale. Cortile esclusivo ubicato sul lato ovest dell'abitazione pavimentato e non recintato, utilizzabile a parcheggio.

L'unità residenziale misura complessivamente mq 70,08 lordi commerciali, considerando anche la corte esclusiva; i mq sono già stati ragguagliati con i rapporti mercantili (coefficienti) del caso (come indicato nell'allegato 1 tabella 2).

### **Descrizione catastale:**

N.C.E.U. Comune di Campodarsego, V. Bassa Prima n. 2 (da visura catastale)

abitazione: Sez. - fg. 29 mapp. 71 sub. 18 graffato 27; z.c.- P. T-1. cat. A/3; cl 2 vani 3; P.T sup. catast. 71 mq, escluse aree scoperte mq 68, rendita €.185,92

### **Intestazione catastale:**

(1) Proprieta' 1/2 in regime  
di separazione dei beni; c.f.

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

### **Variazioni catastali:**

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

La planimetria catastale urbana dell'immobile residenziale non e' conforme allo stato di fatto.

A mezzo sanatoria e ripristini la medesima planimetria catastale ritornerà ad essere conforme.

I dati catastali sono regolari e corrispondenti a quelli specificati nell'ultimo atto di provenienza.

I dati catastali sono regolari e corrispondenti ai dati inseriti nell'atto di pignoramento datato 04/07/2021.

**Confini:**

appartamento nord con corte comune sub. 16, est con altra unita' sub. 31, sud con fossato e terreno agricolo mapp. 383, ovest con via Bassa 1^ (SP.34).

**Provenienza immobili e comproprietari:**

I beni immobili (abitazione posta al piano terra e porzione di scoperto di proprietà esclusiva) così dedotti dall'atto di compravendita del 01/02/2007 – rep. N. 213/131 notaio L. Palatella di Padova, trascritto a Padova il 07/02/2007 ai nn. 6868/3867

**Gli immobili colpiti dall'esecuzione 280/2023 vengono così identificati:**

Comune di Campodarsego (Pd), N.C.E.U. via Bassa I n. 2

- appartamento: sez. B fg. 26 mapp. 71 sub. 27; p. T. cat. A/3 cl. 2; vani 3,5 R.C.E. 185,92;
- porzione di scoperto : sub. 18 in corso di definizione P. T.

Sono attualmente in proprietà a:

(1) Proprieta' 1/2 in regime

di separazione dei beni;

c.f.

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.

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

Contratto di locazione registrato a Padova il 25/06/2020 N. 007084 Serie 3T (codice identificativo T5220T007084000LC).

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

**Trascrizione** a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI c.f. 05828330638, a carico (1)

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni;

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni; trascritta ai numeri 23745 Reg. Particolare 33348 Reg Generale il 13/09/2023, nascente da verbale di pignoramento rep. n. 4194 del 29/09/2023, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova.

Comune di Campodarsego (Pd), N.C.E.U. via Bassa I

- fg. 29 mapp. 71 sub.18 graffato fg. 29 mapp. 71 sub. 27.

**Iscrizione** a favore BANCA ANTONVENETA S.P.A. sede in Padova c.f.: 02691680280 a carico di  
(1) Proprieta' 1/2 in regime  
di separazione dei beni; c.f.

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni; importo capitale euro  
140.000,00, importo totale euro 280.000 e durata 20 anni, nascente da ipoteca volontaria a  
garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 01/02/2007 rep. n. 214/132 notaio L- Palatella  
di Padova, iscritta ai nn. 6869/1576 del 07/02/2007:

N.C.E.U. :

Comune di Campodarsego (Pd), N.C.E.U.

- abitazione: sez. B fg. 26 mapp. 71 sub. 27;
- corte esclusiva: sez. B fg. 26 mapp. 71 sub. 18;

Altre limitazioni d'uso: -----

#### **Occupazione:**

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia è interessata da contratto di  
locazione ad uso abitativo stipulato il 20/06/2020, registrato a Padova al N. 007084 Serie 3T il  
29/03/2018 e pertanto risulta occupato da terzi.

#### **Regolarità edilizia:**

La costruzione del fabbricato e dell'unità oggetto della presente procedura sono state iniziate in  
data anteriore al 01/09/1967 e poi ricostruito tra il 2000 ed il 2001. A seguito di presentazione di  
domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Campodarsego (Pd) è stato  
possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 153/99 del 13/03/2000 e successiva variante in sanatoria n. 279/01 per  
lavori di ampliamento e ristrutturazione edilizia di edificio con parziale cambio di destinazione  
d'uso da commerciale a residenziale. Abitabilità (non riportata su atto provenienza) richiesta in  
data 30/10/2001 prot. N. 20598. (v.i documenti comunali ISTANZA PE 279-2001)

Dall'atto di compravendita si precisa che le parti si danno atto che le parti scoperte sono  
attraversate nel loro sottosuolo dalle condutture dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono e dalle  
condotte do scarico con relativi pozzetti di ispezione.

L'immobile residenziale risulta non conforme.

Della residenza risultano opere da rimuovere il ripostiglio vicino all'ingresso che riduce il soggiorno. Inoltre opere da sanare come l'angolo del bagno e lo spostamento della porta finestra in soggiorno.

Il costo delle opere sanabili e' di € 3.500,00 compresa sanzione e spese e di quelle da rimuovere e' di € 1.500,00.

Inoltre si stimano € 2000,00 per sanare le macchie di umidita' sulle pareti interne ed esterne all'immobile.

**Prezzo base:**

Quota di 1/1 di piena proprieta' 62.900,00 locato al 31/01/2024. Valore di vendita giudiziaria ridotto del 15% € 53.000,00 al 31/01/2024.

Offerta in aumento:

Pubblicità commerciale:

Padova, 13/03/2024

IL TECNICO *Geom. Giuseppe Mussolin*

