

Tribunale di Padova

Esecuzione Imm. n.254/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE:

Dott.ssa Nicoletta Spina

ESPERTO ESTIMATORE:

Arch. Roberto Pasqui



Lotto 1 – Immobile (appartamento 1°P con soffitta)
Via Bozo n.11 - San Giorgio delle Pertiche (PD)



PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Via Bozo n.11, San Giorgio delle Pertiche (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Immobile piano 1°-2° (sub.4).
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di San Giorgio delle Pertiche, Via Bozo, n.11 Sez. - fg.19, part.160, sub.4, cat. A/2 , cl.1, cons. 5 vani , piano 1°-2° .
ATTUALE PROPRIETA'	
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: Atto di compravendita del 04.10.2001 rep.31849 Notaio Martellozzo Guido.
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Nessuno.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	22.11.2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo , con atto Notaio Carraretto Paolo, rep.26363/9706, a favore di a carico di ; 02.08.2023 atto di pignoramento , UNEP c/o Tribunale di Padova, rep.n.4574, trascritto il 22.08.2023 ai nn.32074/22901, a favore di , ed a carico di
SPESE MEDIE ANNUE	Nessuna.
Valore stimato	€ 146.880,92
Spese di regolarizzazione	- € 7.816,00
Totale arrotond. detratte spese	€ 139.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria – FJV	€ 118.000,00

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag. 3
1.1	Descrizione generale degli immobili	Pag. 3
1.2	Descrizione Immobili	Pag. 4
2	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag. 5
2.1	Conformità Catastale	Pag. 9
2.2	Conformità Urbanistica	Pag. 11
3	Stato di possesso dei beni	Pag. 12
3.1	Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni	Pag. 12
3.2	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag. 12
3.3	Provenienze nel ventennio	Pag. 12
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag. 12
4.1	Vincoli ed Oneri rilevati	Pag. 12
4.2	Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile	Pag. 13
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag. 13
6	Visure catastali	Pag. 13
7	Comunicazioni	Pag. 13
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag. 14
8.1	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag. 16
8.2	Risultati di vendite giudiziali forniti da Asta legale	Pag. 16
	Elenco Allegati	Pag. 16



LOTTO 1 – Immobile (appartamento 1°P con soffitta)

Via Bozo n.11 - San Giorgio delle Pertiche (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: L'immobile in oggetto, ubicato nel territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche, a nord di Padova, si caratterizza per la presenza dall'antico graticolato romano. Si tratta di una zona a connotazione agricola, con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria, mentre per opere di urbanizzazione secondaria, servizi ed attività commerciali bisogna fare riferimento al centro del paese. I collegamenti sono garantiti dalla presenza della vicina S.R.307, che consente un accesso verso Padova; inoltre, lungo la S.R.307, sono presenti fermate del servizio di trasporto pubblico.



1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI Trattasi di un edificio residenziale, con pianta a “L” disposta su due livelli fuori terra ed un piano sottotetto destinato a soffitta, che comprende tre unità abitative. L'ingresso pedonale e carrabile all'edificio avviene da Via Bozo; il sedime del fabbricato che non occupa interamente la superficie del lotto lascia un'area scoperta comune alle unità abitative.

Si tratta di un fabbricato costruito in parte anteriormente al '67 ed in parte ristrutturato all'inizio degli anni'80; l'edificio è caratterizzato da uno stile architettonico semplice tipico dell'epoca, realizzato con tecniche costruttive di tipo tradizionale muratura perimetrale in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a “padiglione”, pareti intonacate e tinteggiate. L'edificio residenziale è attiguo ad un capannone.



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



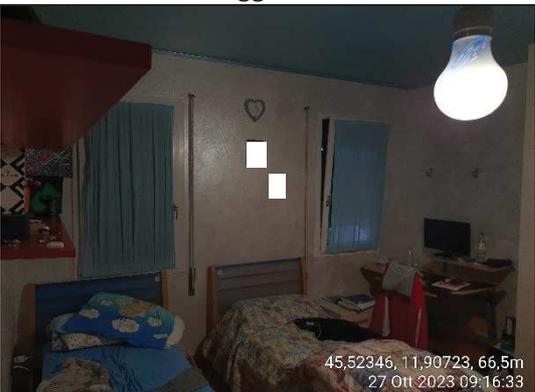
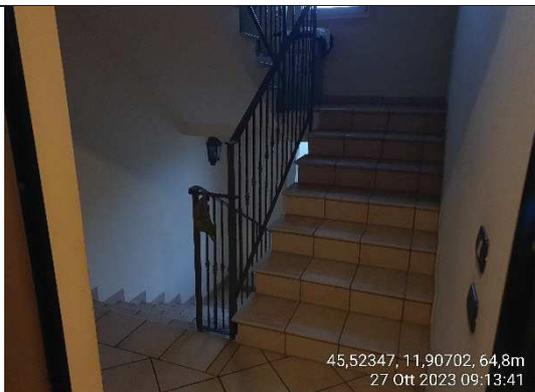
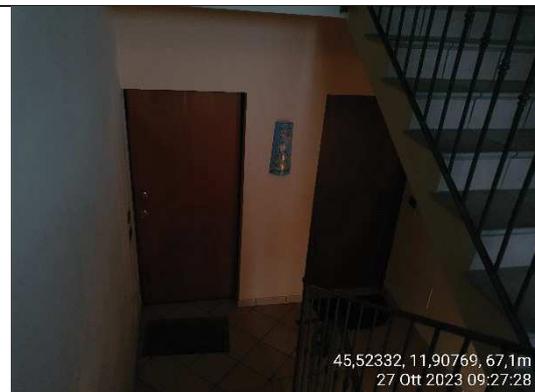
1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILI (sub.4): l'immobile oggetto di stima, a destinazione residenziale, si articola su due piani, con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.212**, ed in particolare si tratta di un appartamento che comprende:

- **al piano primo** : un ingresso, una cucina, un soggiorno, un corridoio di distribuzione, due camere (una singola e una matrimoniale) con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.101** ed un poggiolo di **mq.11**; i locali dell'appartamento hanno un'altezza interna di ml. 2.70; dal piano primo mediante scala comune si accede al piano superiore;
- **al piano secondo** : una soffitta che si presenta allo stato grezzo priva di finiture interne (pavimento, intonaco, impianti), con una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.100**; l'ambiente è illuminato e aerato da una finestra, sulla parete nord, e da due abbaini sulla parete ovest; la soffitta ha un'altezza minima di m.1,25 ed un'altezza sul colmo di m. 2,78.

Completano l'unità un cortile comune alle unità.

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



 <p>45,52347, 11,90701, 64,8m 27 Ott 2023 09:12:20</p>	 <p>45,52345, 11,90724, 70,2m 27 Ott 2023 09:15:54</p>
<p>Soggiorno</p>	<p>Bagno</p>
 <p>45,52346, 11,90723, 66,5m 27 Ott 2023 09:16:33</p>	 <p>45,52352, 11,90713, 68,2m 27 Ott 2023 09:15:29</p>
<p>Camera</p>	<p>Camera</p>
 <p>45,52347, 11,90702, 64,8m 27 Ott 2023 09:13:41</p>	 <p>45,52332, 11,90769, 67,1m 27 Ott 2023 09:27:28</p>
<p>Vista del vano scala dall'interno dell'ingresso</p>	<p>Vista del portoncino d'ingresso dal pianerottolo</p>
<p>PIANO SECONDO - SOFFITTA</p>	
 <p>45,52351, 11,90719, 73,5m 27 Ott 2023 09:37:01</p>	 <p>45,52344, 11,90725, 76,7m 27 Ott 2023 09:28:14</p>
<p>Soffitta</p>	<p>Soffitta</p>



 <p>45,52342, 11,90733, 80,3m 27 Ott 2023 09:27:58</p>	 <p>45,52343, 11,90732, 78,4m 27 Ott 2023 09:28:04</p>
Soffitta	Soffitta

Serramenti - La porta d'ingresso in legno ad anta, è di tipo blindato; i serramenti esterni sono in pvc con vetro-camera, davanzali in granito, il sistema di oscuramento è realizzato mediante avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno con maniglie in ottone.

Pavimenti - I pavimenti interni dell'appartamento sono realizzati completamente in piastrelle di ceramica, nelle camere è presente un pavimento in gres "effetto legno", mentre il pavimento e le pareti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica.

Finiture interne ed esterne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

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 il citofono.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione - L'impianto di riscaldamento a servizio dell'unità è di tipo tradizionale con caldaia installata in soffitta e rete di distribuzione di tubazioni collegate ai radiatori; questi ultimi sono stati rimossi e quindi l'impianto con caldaia non è funzionante. Attualmente il riscaldamento è garantito dalla presenza di una stufa a pellet collocata in cucina. Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione è stata prevista la sola predisposizione per l'installazione dei componenti (unità esterna e interna).

Giudizi di conformità

2. - CONFORMITÀ EDILIZIA

= BASSA CRITICITÀ =

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



- **Concessione Edilizia in sanatoria agevolata prima casa, n.425-1110, rilasciata il 05.02.1999;**
- Comunicazione del Comune di S. Giorgio delle Pertiche, pratica n.425-1110, relativa all’Autorizzazione di Agibilità in data 15.09.1999;
- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta di certificato di agibilità parziale al p.t. del 13.10.1999;
- **Domanda di agibilità ai sensi art.24 D.P.R. 380/01 e s.m.i. per concessione a sanatoria n.425-1110 del 05.02.1999, del 15.09.2011 n.12454, per ristrutturazione e ampliamento abitativo con ricavo di n.3 alloggi e costruzione annessi rustici, parziale relativa al 1°P e soffitta lato nord (con autorizzazione allo scarico rinnovo valevole fino al 23.08.2012; dichiarazione di conformità impianto elettrico a regola d’arte del 12.09.2011); **Agibilità** ottenuta per silenzio assenso (con autorizzazione allo scarico n.267);**
- **Autorizzazione paesaggistica del 13.08.1998, per sanatoria relativa a costruzione abitazione ed annessi rustici.**

In fase di sopralluogo e dall’analisi degli atti documentali, per quanto riguarda l’immobile in oggetto sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all’ultimo stato autorizzato:

- modifiche interne riguardanti la diversa posizione di alcune tramezze e porte interne; diversa distribuzione dell’ingresso dell’appartamento e del vano scala comune; non è presente l’accesso dal vano scala in cucina;
- modifiche prospettiche riguardanti finestre al primo piano e al piano soffitta;
- si precisa che la finestra in soggiorno ha una dimensione inferiore a quella rappresentata nello stato autorizzato, pertanto si ritiene vada verificato il corretto rapporto aero-illuminante dell’ambiente tale da assicurare i requisiti minimi di legge (maggiore di 1/8 della superficie di pavimento); se necessario andrà ripristinata la dimensione della finestra prevista dallo stato autorizzato.



C.E. in SANATORIA n.425-1110 del 05.02.1999

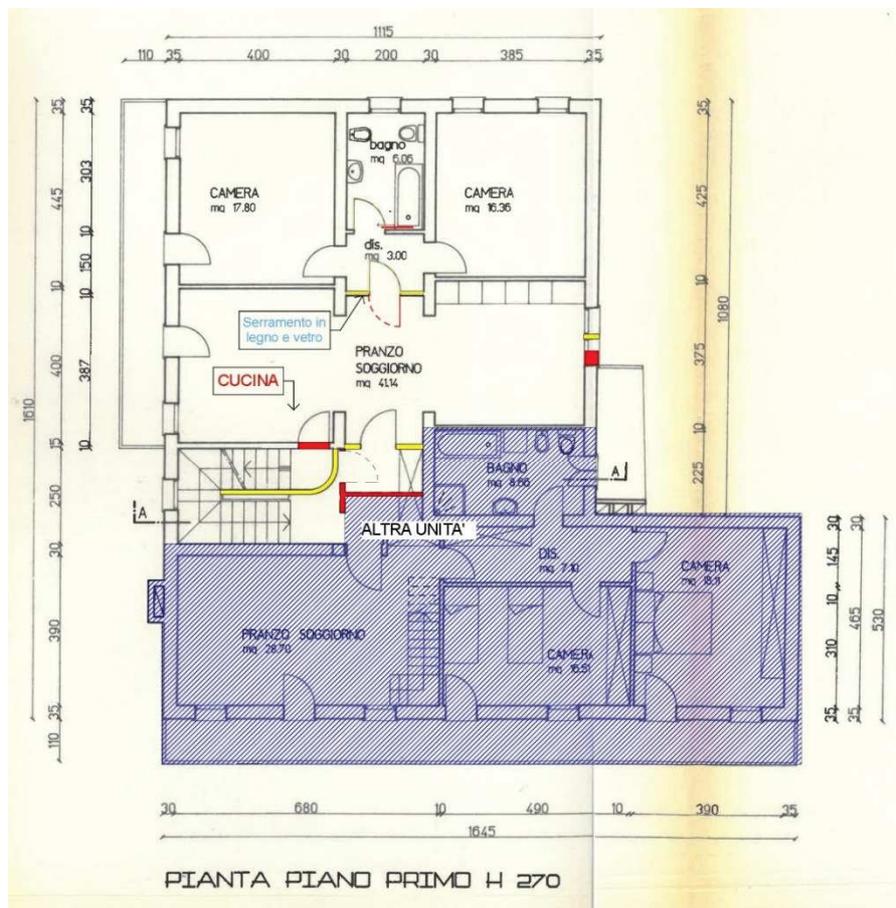
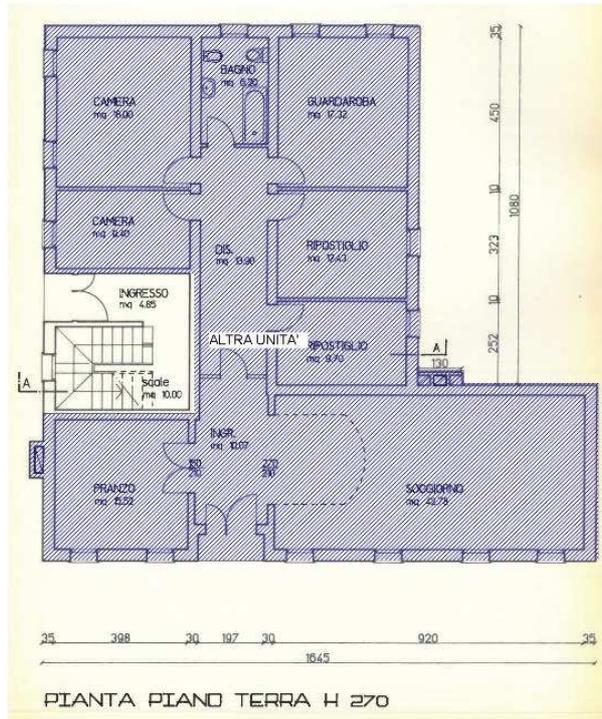
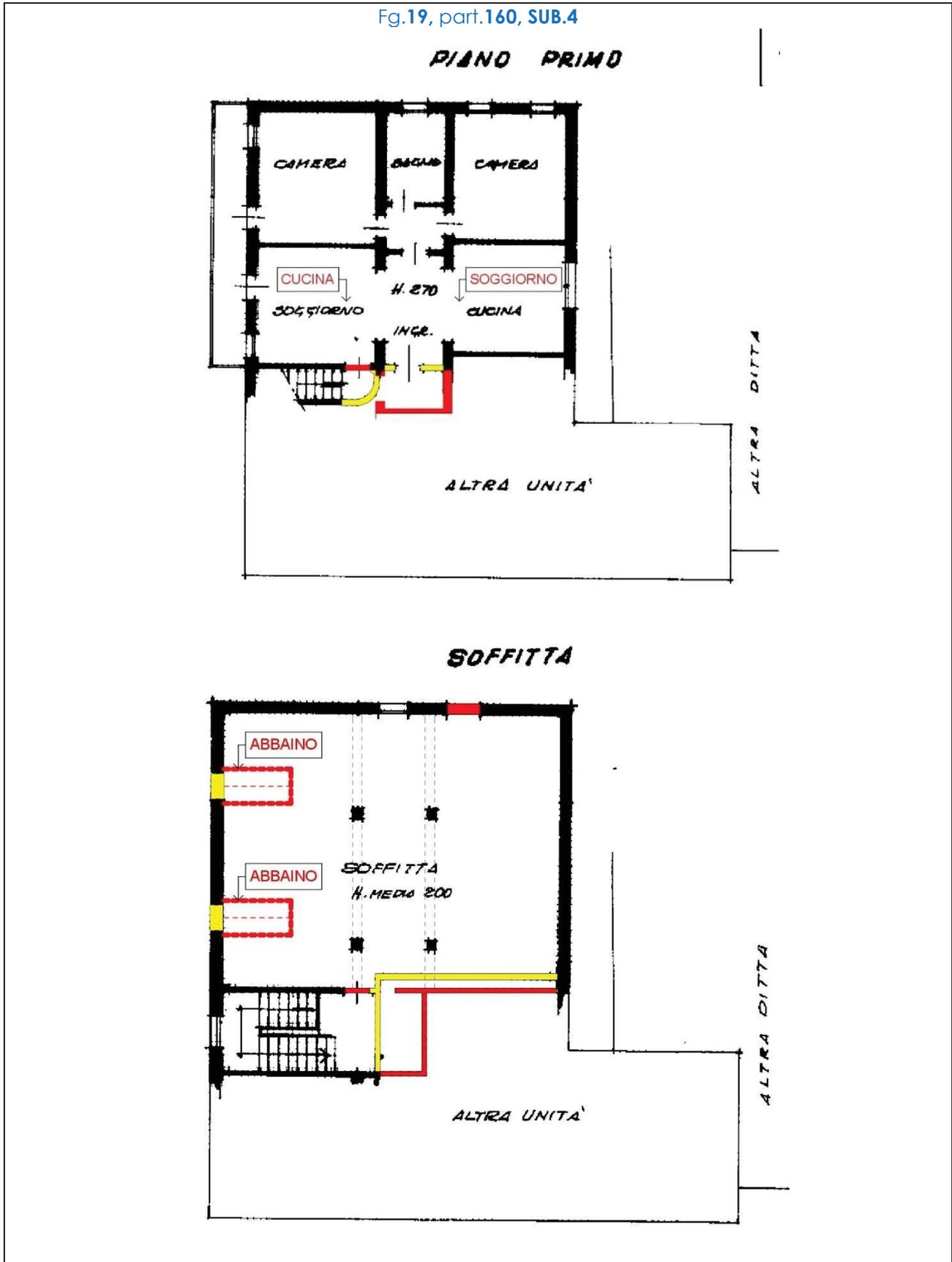


Fig.19, part.160, SUB.4



Ditta catastale:

- 1/1 di piena proprietà.

Si segnalano alcune difformità catastali, in particolare:

- modifiche interne al **piano primo** che consistono: una diversa destinazione della cucina e del soggiorno; il locale ingresso è più ampio in quanto è stato realizzato un diverso accesso dal vano scala comune; diversa posizione del portoncino d'ingresso, non è presente la porta che consentiva un accesso dalla scala verso il soggiorno (ora cucina); al **piano soffitta** diversa posizione della porta di accesso e diversa posizione della parete che delimita la soffitta;
- modifiche prospettiche relative alla presenza di due abbaini al piano soffitta e diversa forometria;
- non è presente la pianta del piano terra che identifica l'accesso al vano scala comune che conduce al piano superiore.

Tali difformità possono essere regolarizzate con:

- Spese tecniche per Pratica di nuovo Accatastamento (Docfa), stimati: **€ 800,00**.

Confini catastali:

- Nord: altra proprietà part.527;
- Est: est altra proprietà part.228;
- Ovest: altra proprietà part.226;
- Sud: part.301, 294, 295, 296, via Bozo.

2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= BASSA CRITICITÀ =

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

- ricade in **zona agricola "Ea"** - art.112 N.T.O. e in area di connessione naturalistica di II° grado (art. 126 N.T.O.) zona regolamentata dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;
- **Vincoli:**
 - ricadono all'interno dell'area di vincolo ai sensi del D.L. n.42 del 22/01/04, art.142 co.1, lett. m) - ex art.28 N.T.A. del P.T.R.C., art. 34 N.T.O. "Zona dell'Agro centuriato Romano";
 - ricadono parte all'interno della fascia di rispetto stradale, art. 37 N.T.O.;
 - ricadono parte all'interno della zona di tutela e fascia di rispetto idrografica di cui all'art.41 della L.R. 11/04, art.40 N.T.O. e parte in area a servitù idraulica R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904 (art.39 N.T.O.);
 - ricadono all'interno dell'area esondabile e/o pericolo ristagno idrico, art.49 N.T.O. e area a pericolosità idraulica moderata "P1", art.41 e 42 delle N.T.O.

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.19, part.160, sub.4).

3.2 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

- 1/1 di piena proprietà.

3.3 - Provenienze nel ventennio risultanti dalla certificazione notarile

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

- dal **04.10.2001** di proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1 in piena proprietà, per averlo acquistato dal Sig. _____ (registro patrimoniale come bene personale), con atto di compravendita del Notaio Martellozzo Guido, rep.31849, trascritto in data 15.10.2001 ai nn.40088/27104.

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.***



4.2 - Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile:

Iscrizioni:

22.11.2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con atto 22.11.2011, Notaio Carraretto Paolo, rep.26363/9706, iscritto ai nn.44354/9158, a favore di

a carico di

02.08.2023 atto di pignoramento, UNEP c/o Tribunale di Padova, rep.n.4574, trascritto il 22.08.2023 ai nn.32074/22901, a favore di

ed a carico di

Sentenze di pignoramento: **Sentenza di pignoramento n.4574/22013** del 02/08/2023, trascritta il 22/08/2023.

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

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 allegati le visure catastali storiche (All.3), Certificato di destinazione urbanistica (All.5) e scheda delle caratteristiche energetiche dell'immobile (All.8).

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

E' stata ricevuta comunicazione a mezzo mail, in data **29.09.2023**, dall'A.P.E.P. per conto del Custode nominato per la procedura notaia Dott.ssa Nicoletta Spina. Il sottoscritto ha eseguito il primo accesso in data **27.10.2023**.



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 1°P sub.4	101,00	100%	101,00
Immobile 1°P. poggiolo sub.4	11,00	30%	3,30
Immobile 2°P. soffitta sub.4 (deprezzamento ambiente grezzo)	100,00	25%	25,00
Superficie commerciale totale, m²			129,30

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	atto Notaio Busi Rep. 33105	atto Notaio Sasso del Verme Rep. 41762	atto Notaio Busi Rep. 32586
Data contratto	04/08/2022	04/10/2021	14/02/2022
Superfici principali e secondarie	121,00 mq	91,00 mq	95,00 mq
Prezzo dichiarato	156.000,00 €	105.000,00 €	118.000,00 €
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€1.135,97

	Sup. lorda	€/m ²	Valore totale
VALORE STIMATO	129,30	1135,97	€ 146.880,92
Valore di mercato	€ 146.880,92		

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese per Sanatoria + sanzione amministrativa	S.C.I.A. in sanatoria	€ 4.016,00
Ripristino finestra soggiorno	Ripristino	€ 2.500,00
Pratica di agibilità	Agibilità	€ 800,00
Accatastamento	Accatastamento	€ 500,00
		€ 7.816,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 146.880,92
Spese di regolarizzazione	- € 7.816,00
Totale	€ 139.064,92
Totale Arrotondato	€ 139.000,00

Valore di mercato STIMATO € 139.000,00

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	€ 20.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 118.150,00

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 118.000,00



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. 432/2019	R.G.E. 34/2021	R.G.E. 299/2021
Data aggiudicazione	17/06/2021	22/09/2022	25/10/2022
Superfici principali e secondarie	79,00 mq	105,00 mq	79,00 mq
Prezzo di aggiudicazione	63.000,00 €	86.000,00 €	68.000,00 €
Valore al mq. sulla base dell’aggiudicazione	797,49 €	819,05 €	860,76 €

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

Padova lì, 11 gennaio 2024



L’esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui

ALLEGATI Lotto 1:

- | | |
|---|---|
| 1 | N.C.E.U. Planimetria + Elaborato planimetrico |
| 2 | Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000 |
| 3 | Visure catastali storiche per immobile |
| 4 | Atto di compravendita Notaio Martellozzo rep.31849 del 04.10.2001 |
| 5 | C.D.U. |
| 6 | C.E. in sanatoria n.425-1110 del 05.02.1999 |
| 7 | Agibilità del 15.09.1999 |
| 8 | Scheda caratteristiche energetiche |
| 9 | Scheda MCA |

