

Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giurmussoli@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. 280/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IFIS NPL SERVICING SPA

Avv. G. Alessio di Padova

CONTRO:

G.E.

Dr.ssa P. Rossi

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



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giurmussoli@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

**Porzione di Casa accostata con accessori****PROSPETTO DI SINTESI****Lotto 1 unico Via Bassa Prima n. 2 Campodarsego-PD**

BENI OGGETTI DI STIMA	Unità abitativa porzione di casa accostata fg. 29 mapp. 71 sub. 18 graffato 27
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Campodarsego (Pd), via Bassa Prima n. 2 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 Le planimetrie catastali urbane non sono conformi dallo stato di fatto. 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.
ATTUALE PROPRIETA'	separazione dei beni; Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. (1) Proprieta' 1/2 in regime di
STATO DI POSSESSO	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.
Valore stimato locato	€ 62.900,00
Valore di vendita giudiziaria locato	€ 53.000,00

PERIZIA Lotto 1 unico**Porzione di casa accostata con annessa corte esclusiva****Via Bassa Prima n. 2– Campodarsego-PD**

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: Si tratta di un immobile urbano situato Campodarsego (Pd) in via Bassa Prima al civico 2, in località Reschigliano a circa 5 km dal centro di Campodarsego. *Dal centro di Campodarsego si raggiunge l'immobile percorrendo via Roma in direzione sud-est per 2,5 km. circa, alla rotonda si prosegue in direzione est in via Pontarola per 1,5 km. Giunti a Reschigliano, alla rotonda si prende la prima uscita su via Bassa I. Percorsi 700 ml. a sinistra, al civico 2, è ubicato l'immobile in questione.*

L'immobile si trova a lato di un quartiere periferico ma servito da negozi e servizi di prima necessità a 500 ml. circa; autobus di linea (con fermata a richiesta anche davanti all'immobile), parcheggi, scuole dell'obbligo, farmacia e strutture ricreative e sportive in paese. L'ospedale civile più vicino si trova a Camposampiero a circa 11 km di distanza.

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale, a 5 km. circa dal centro di Campodarsego, dal passaggio dei mezzi pubblici con viabilità sostenuta soprattutto nelle ore di punta.

1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE: 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



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giuimussoli@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

PDF Eraser Free



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.

1.2 -DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI CASA ACCOSTATA

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).

Gli immobili relativi all'unità abitativa hanno discreti requisiti di razionalità degli spazi e sono in discreto stato conservativo e di utilizzo; L'unità abitativa fruisce facilmente della corte esclusiva e della corte comune.

STRUTTURE: gli immobili sono di tipologia in muratura di laterizio, su fondazioni a platea o continue in cemento armato, solai intermedi e di copertura in laterocemento. Copertura a tetto a falde e facciate intonacate e tinteggiate. *Le strutture si trovano apparentemente in buone condizioni.*

FINITURE: Si elencano le finiture dell'immobile porzione di casa accostata: zona giorno, zona notte cucina e bagno pavimentati in piastrelle di ceramiche. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, in cucina la parete della zona cottura è rivestita in piastrelle di ceramica. Il bagno è rivestito in ceramiche e dotato di sanitari di discreta qualità. Porte interne in legno, serramenti esterni in pvc e vetrocamera, scuri in legno. Portoncino d'ingresso al piano terra in legno con serratura blindata. *Le*



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giurmussoli@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



finiture dell'abitazione si trovano in discreto stato d'uso. Sono presenti macchie di umidità sulle pareti interne ed esterne all'immobile.

IMPIANTI: è presente un impianto termico autonomo con caldaia e radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è esistente e funzionante. Campanello con citofono.

Gli impianti dell'unità abitativa risultano dell'epoca e funzionanti mentre non si hanno notizie esatte della messa a norma della caldaia. L'impianto elettrico risulta funzionante ma alcune prese elettriche sono in precario stato.

Giudizi di conformità

2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

- MEDIA CRITICITA' -

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 di 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 è di € 3.500,00 compresa sanzione e spese e di quelle da rimuovere è di € 1.500,00.

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



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

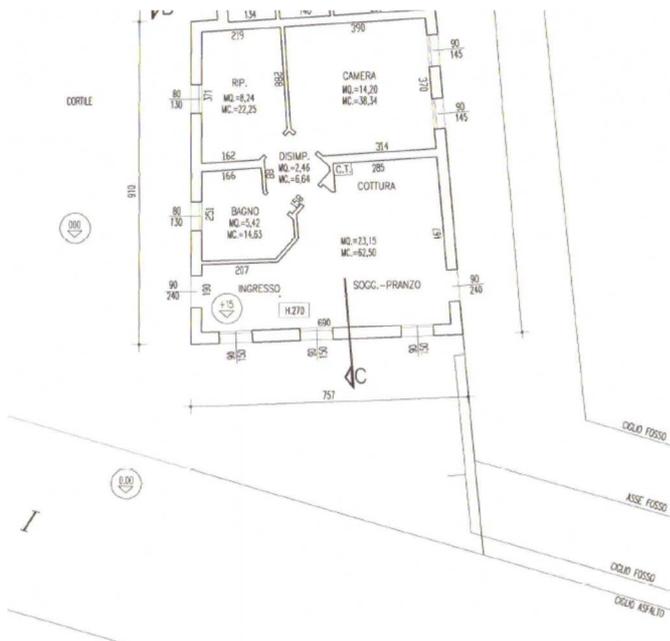
email: giუმussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it

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

PDF Eraser Free



Concessione Edilizia variante in sanatoria n. 279/01 per lavori di ampliamento e ristrutturazione edilizia



2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

- BASSA CRITICITA' -

I beni risultano catastalmente così censiti:

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	71	18 27			A/3	2	3 vani	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte***: 68 m ²	Euro 185,92
Indirizzo		VIA BASSA PRIMA n. 2 Piano T									



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giurmussoli@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

PDF Eraser Free



Planimetria Catastale SUB 18 graffato 27
Piano Terra



PIANO TERRA
H=2,70

La planimetria catastale urbana dell'immobile residenziale non e' conforme allo stato di fatto.
A mezzo sanatoria e ripristini la medesima planimetria catastale ritornera' ad essere conforme.

Ditta catastale:

Proprieta' 1/2 in regime

di separazione dei beni,

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

INTESTATI

1	DEVI Vimla nata in INDIA (EE) il 18/01/1968	DVEVML68A58Z222Q*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	KUMAR Parveen nato in INDIA (EE) il 01/01/1969	KMRPVN69A01Z2225*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

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

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 catastali: 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).



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giuimussoli@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

**2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA****NESSUNA CRITICITÀ**

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Campodarsego, presenta la seguente destinazione: zona residenziale del P.R.G. del Comune di Campodarsego. Gli immobili urbani sono classificati zona B residenziale di completamento come da art. 21 NTA. Del P.I. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali come indicate all'art. 19. Effettuata la verifica delle normative tecniche comunali, dall'esame della superficie fondiaria, degli indici di edificabilità, delle distanze dai confini, fabbricati e strada, dell'altezza, non è ammesso un aumento di superficie e volume.

Informazioni sull'immobile

3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia è interessata da contratto di locazione registrato a Padova il 25/06/2020 N. 007084 Serie 3T (codice identificativo T5220T007084000LC); l'unità risulta attualmente occupata dai conduttori citati nel contratto di locazione allegato.

E' stata presentata istanza di vendita in data 04/10/2023 da esecutante.

Non risulta in proprietà la zona in possesso ubicata a sud davanti al fossato, ove sono presenti dei bidoni delle spazzature.

3.1 - Attuale proprietà

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 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;

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



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.630996

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

**3.2 - Provenienze nel ventennio**

Al ventennio, gli immobili in oggetto della procedura risultano così intestati:

(1) Proprieta' 1/2 in regime

di separazione dei beni;

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni a seguito 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 per la quota complessiva di 1/1 in proprietà. Gli immobili colpiti 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.

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 di scarico con relativi pozzetti di ispezione.

- Proprieta'
per 1/1 in regime di separazione dei beni a seguito dall'atto di compravendita del 20/12/2004 – rep. N. 90539/26494 notaio G.B. Todeschini Premuda di Padova, trascritto a Padova il 27/12/2004 ai numeri 50960/33957 per la quota complessiva di 1/1 in proprietà;

Proprieta'
per 1/1 a seguito dall'atto di compravendita del 14/12/2001 – rep. N. 319407 notaio R. Doria di Padova, trascritto a Padova il 18/12/2001 ai nn. 51041/33992 per la quota complessiva di 1/1 in proprietà.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Da atto di provenienza del 01/02/2007 – rep. N. rep. N. 213/131 notaio L. Palatella di Padova, risulta che al momento dell'acquisto dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni, anche dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

4.1 - 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).

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

Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giurmussoli@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

PDF Eraser Free

**Iscrizioni:**

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;

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;

Pignoramenti:

Trascrizione a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI c.f. 05828330638, a caricc

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.

Altre trascrizioni: -----

Altre limitazioni d'uso: -----

Occupazione:

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unit  oggetto di perizia   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.



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giurmussoli@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

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

Trattandosi di i casa accostata non risulta amministratore dello stabile né si ha notizia di eventuali spese comuni ad altri.

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

Si allegano visure catastali storiche dei subalterni. L'A.P.E. risulta esistente di classe energetica E. Esso scadrà il 14 aprile 2024. Lo stesso è vigente fino a quella data solo se fatte le manutenzioni e quindi i controlli di efficienza alla caldaia.

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

Il G.E. Dott.ssa Paola Rossi, all'udienza del 09/10/2023 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 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 marzo 2016, in atti.

Il giorno 08/11/2023 ho effettuato il sopralluogo all'immobile sito a Campodarsego, presente il locatario e l'Avv.to S. Lorenzon. Il giorno 06/12/2023 ho richiesto al Comune di Campodarsego copia delle pratiche edilizie dell'immobile e le 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



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

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

iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei

C.T.U. al n. 1189



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 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 il borsino immobiliare di Tecnoborsa.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

DATI METRICI LORDI COMMERCIALI

Ho effettuato un rilievo all’interno degli immobili urbani, calcolando quindi le superfici esterne lorde delle parti esclusive denominata SEL:

VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

CALCOLO SUPERFICI	Sup. lorda	Rapp. Merc.	Sup. comm.
Abitazione piano terra	67,21	100%	67,21
Corte esclusiva	28,69	10%	2,87
Superficie commerciale (S.E.L.), m²			70,08

TABELLA DEI DATI			
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SOGGETTO
Descrizione	Porzione fabbricato	Appartamento	
Fonte	Notaio R. Paone Atto Rep. 116999	Notaio L. tiralosi Atto Rep. 40650	
Data contratto	26.09.2023	20.04.2023	
Superfici principali ed accessorie	86 mq +29 garage	83 mq	
Prezzo dichiarato	100.000,00 €	90.000,00 €	

TABELLA PREZZI MARGINALI			
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giूमussoli@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

PDF Eraser Free



Prezzo marginale SELorda	995,02	1084,34	
Prezzo marginale data	83,33	75,00	var. annua +1%
Prezzo marginale manutenzione	20.000,00	20.000,00	
Prezzo marginale numero bagni	8.000,00	8.000,00	durata bagni, 30 anni

TABELLA DI VALUTAZIONE			
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	RISULTATO
Numero mesi	4	9	
Prezzo marginale SELorda	995,02	995,02	
Aggiustamento data	333,33	675,00	
Aggiustamento SELorda	-30,42	-12,92	
Aggiustamento prezzo SELorda	-30269,90	-12856,97	
Aggiustamento manutenzione	0,00	0,00	
Prezzo marginale SUEsterna	184,93	184,93	
Aggiustamento bagni	533,33	0,00	
Valore aggiustato dei comparabili	70596,77	75118,03	
MEDIA PONDERALE	75%	25%	72.405,27
DIVERGENZA PERCENTUALE			5,99%
VALORE AGGIUSTATO MEDIATO	72.405,27	72.405,27	

Valore stimato:	€ 72.405,27 = € 1033,18 x m 70,08
Valore stimato arrotondato:	€ 72.000,00 al 31/01/2024

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
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.		€ -3.500,00
Della residenza risultano opere da rimuovere il ripostiglio vicino all'ingresso che riduce il soggiorno. Il costo si stima in € 1.500,00.		- € 1.500,00
Inoltre si stimano € 2000,00 per sanare le macchie di umidita' sulle pareti interne ed esterne all'immobile.		- € <u>2.000,00</u>
Complessivamente		- € 7.000,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	
Valore stimato arrotondato	€ 72.000,00
Spese di regolarizzazione	€ -7.000,00
Totale Arrotondato	€ 65.000,00

9 – CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE E RIDUZIONE DEL VALORE A SEGUITO DELLO STATO LOCATIVO



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cel. 335.6309996

email: giurmussoli@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



Con riferimento all'art. 2923 del codice civile, in merito al contratto di locazione dell'appartamento con garage, con inizio locazione il 01/07/2020 reg. a PD n. 007084 Serie 3T del 25/06/2020, si dichiara che esso e' opponibile, in quanto trascritto "prima" del pignoramento immobiliare sopraccitato, rep. n. 4194 del 29/09/2023.

Il canone di locazione succitato risulta essere congruo, in quanto gli importi annui di locazione segnalati nel contratto, non sono inferiori di 1/3 al giusto prezzo già valutato dal sottoscritto C.T.U. in sede di perizia. Difatti il canone mensile di mercato odierno risulta € 350,00 al mese con riferimento a dati medi OMI, borsino immobiliare e offerte di fittanza simili in zona, mentre il canone effettivo in contratto risulta € 450,00 al mese.

Al fine di valutare la riduzione da applicare al valore stimato in € 67.000,00, si moltiplicano i canoni mensili mancanti fino alla fine della locazione e successivamente si moltiplicano per la frazione composta da canone di mercato/canone effettivo.

Così si valuta e calcola la riduzione da applicare al valore su stimato:

$$R = € 450 \times 6 \text{ mesi mancanti} \times € 350 / € 450 = € 2.100,00$$

Detraendo da € 65.000,00 – 2.100,00 = € 62.900,00 valore dell'immobile locato. Percentuale di riduzione pari al 3,1 %.

Si conclude valutando ragionevolmente arrotondando l'immobile locato in € 64.900,00.

VALORE DI MERCATO LOCATO	
Valore stimato arrotondato	€ 65.000,00
Riduzione per locazione	€ -2.100,00
Totale Arrotondato	€ 62.900,00

VALORE STIMATO COMPLESSIVO LOCATO € 64.900,00 <i>(euro sessantaquattromilanovecento/00)</i>

VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'	
QUOTA 1/2 PROPRIETA'	€ 31.450,00
QUOTA 1/2 PROPRIETA'	€ 31.450,00
COMPLESSIVAMENTE	€ 62.900,00
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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 53.000,00
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	€



Geometra Giuseppe Mussolin

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

cell. 35.63.0919

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

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

PDF Eraser Free



di fatto e di diritto in cui si trova

Padova 29 febbraio 2024

L'esperto Estimatore

Geometra Giuseppe Mussolin

**ALLEGATI:**

- 1 Tabelle valutative del lotto
- 2 Estratto catastale N.C.T.
- 3 Visure catastali N.C.E.U.
- 4 N.C.E.U. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 5 Titoli edilizi
- 6 Grafici edilizi
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Ultimo atto di Atto di Provenienza
- 9 Copia contratto di locazione
- 10 Lettere con date invio e date riscontro della C.T.U.
- 11 Parcella da liquidare con distinta delle spese
- 12 Prospetto riepilogativo

