

Geometra Luca BOCCON

STUDIO TECNICO PERITALE
35020 – PONTE SAN NICOLÒ – Via Roma n. 9 – Tel-049/643377
Albo Geometri Provincia di Padova n. 3351
Albo Consulenti Tecnici - Tribunale Civile e Penale di Padova n. 1476

TRIBUNALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2023

C.T.U.: Geometra Luca BOCCON

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

Pignoramento immobiliare n. 449 del 07.02.2023 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Padova in data 22.03.2023 ai nn. 10070 R.G. e 7110 R.P.

RELAZIONE TECNICA

INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO:

Il sottoscritto geometra, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 1476, nominato C.T.U. con provvedimento del 26.05.2023 nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dr. G.G. AMENDUNI, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

- A. *Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquistare, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto).*

Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il G.E. per i provvedimenti di competenza; descriva i beni pignorati, anche a mezzo corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;*
- b) 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 il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
- c) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altri tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*
- d) il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propeter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e relativa trascrizione), ivi compresi vincoli derivanti da contratti*



- incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con suo carattere storico-artistico;*
- e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esso grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
- f) la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 4, sesto comma, della L. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese*

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- B. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. : allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) , e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche al P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'APE solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.*
- C. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un cd rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia ai debitori a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova dell'invio dovrà essere depositata in cancelleria).*
- D. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 gg. prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti*

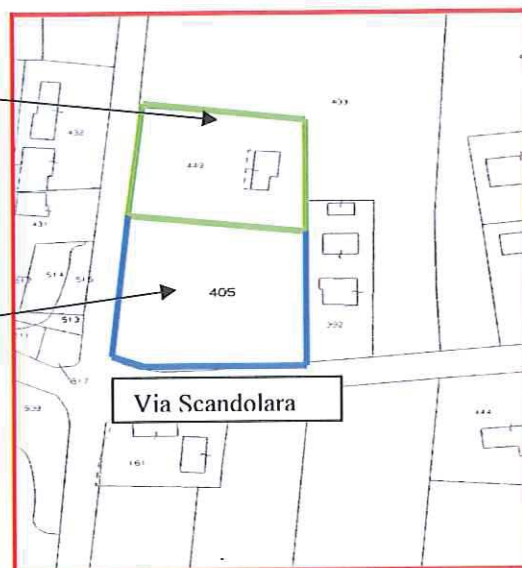
richiesti

E. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo.

PREMESSA

Dall'esame degli atti della procedura e sopralluogo eseguito è emerso che i beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Trebaseleghe (PD). Per quanto sarà riferito in seguito si è ritenuto opportuno suddividere tali beni in **DUE LOTTI** (all. 0):

- **LOTTO N. 1:** Piena Proprietà di fabbricato unifamiliare ad uso abitativo con terreno di pertinenza sito in Trebaseleghe (PD), località Sant'Ambrogio, via Scandolara 1/A.
- **LOTTO N. 2:** Piena Proprietà di appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Trebaseleghe (PD), località Sant'Ambrogio, via Scandolara.



INDAGINI SVOLTE:

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle visure presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Padova, per espletare gli accertamenti del caso e per reperire i documenti necessari;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trebaseleghe per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie

relative al fabbricato oggetto della presente procedura , nonché di accertare la destinazione urbanistica delle aree;

- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;
 - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, previa comunicazione agli interessati, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si allegano alla presente n. 30 stampe;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

LOTTO n° 1



DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

UBICAZIONE:

Comune di Trebaseleghe, località Sant’Ambrogio, via Scandolara 1/A

QUALITÀ:

Fabbricato unifamiliare ad uso abitativo dislocato ai piano terra e primo con ampia area di pertinenza.

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

N.C.E.U.: Comune di Trebaseleghe, Foglio 8 (vedi visura: all. n. 2)

- Mapp. n. 449 sub. 2, cat. A/7, Cl. 2, vani 7,5, Via Scandolara , Rendita Catastale € 871,52 (unità abitativa: si veda planimetria all. n. 4)
- Mapp. n. 449 sub. 3, cat. C/6, Cl. 2, mq. 34, Via Scandolara, Rendita Catastale € 75,51 (garage: si veda planimetria all. n. 5)

Fabbricato eretto su terreno distinto al:

N.C.T.: Comune di Trebaseleghe (PD), Foglio 8 (estratto: all. 1):

mapp. n. 449 di are 26.10 Ente Urbano (si veda visura all. n. 3)

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell’intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa

Terreni: mapp. nn. 403,392, 405, via Sant’Ambrogio stesso Comune e foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente

relazione ai nn. da 1 a n. 24. Trattasi di un fabbricato unifamiliare residenziale, di tipologia rurale, della superficie coperta di base di mq. 165 circa, dislocato al piani terra e primo, con porticato sul lato ovest ed ampia area esterna e giardino di pertinenza. La costruzione è sita in Trebaseleghe, località Sant'Ambrogio, via Scandolara 1/A prospiciente la Strada Provinciale n. 44. L'edificio risulta costruito nel 2013 con sistemi tradizionali, strutture portanti in murature di laterizio, solai in latero-cemento e travature in legno, copertura a falde inclinate con manto in coppi, grondaie in lamiera di rame, intonaco esterno con pilastri con pietre a vista. Per quanto sopra premesso, dal sopralluogo eseguito e sulla scorta di quanto risultante dalle planimetrie e dalle visure catastali, il bene di cui al presente lotto oggetto di perizia presenta la seguente:

COMPOSIZIONE

Piano terra: ampio soggiorno, (foto 11-13), cucina (foto 12), disimpegno, wc (foto 16) e centrale termica-lavanderia (foto 15) per una superficie lorda complessiva di mq. 90, garage di mq. 36 e porticato sul lato ovest di mq. 38 (foto 6). Sul lato sud insiste una pompeiana per ricovero autovetture della superficie di mq. 30 circa.

Piano primo: tre camere da letto (foto 17-18-20), ripostiglio, bagno (foto 19) e disimpegno per una superficie lorda complessiva di mq. 90 circa.

L'unità presenta le seguenti rifiniture:

pavimenti: in piastrelle di ceramica e/o monocottura

rivestimenti: intonaco al civile, finiture con geopietra e piastrelle in ceramica

serramenti esterni: in legno con vetrocamera e scuri in Okume;

serramenti interni: in legno buona qualità;

Esso è, inoltre, dotato dei seguenti impianti:

impianto elettrico: con tubazioni sotto traccia buona componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con corpi scaldanti in acciaio

Impianto idrosanitario: tubazioni di adduzione e scarico incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in porcellana bianca sospesi, rubinetterie in acciaio cromato.

Impianto di condizionamento :

All'unità abitativa si accede direttamente da via Scandolara tramite un accesso pedonale e carrabile posto lungo il confine est del mappale n. 405 di cui al Lotto n. 2 (foto 8). Il fabbricato risulta recintato su entrambi i fronti, con siepi e rete metallica, e si presenta in buono stato di conservazione.

OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dalla Sig. _____ e famiglia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, si è potuto accertare che il fabbricato oggetto del presente lotto (titoli:allegato 6):

- è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n. 02/113 del 20.09.2002
- successiva D.I.A. per completamento lavori e sanatoria prot. 9844 del 07.06.2013
- Domanda di Agibilità prot. 12803 del 21.07.2014

Che la pompeiana, l'accesso carraio e le recinzioni sono state autorizzate con:

- S.C.I.A. prot. 5944 del 04.04.2014
- S.C.I.A. prot. 15247 del 03.09.2014
- S.C.I.A. prot. 20284 del 27.11.2014

OPERE ABUSIVE-ADEGUAMENTI

In sede di sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali depositate presso Agenzia del Territorio e quanto autorizzato dal Comune si è accertato che:

- il garage è stato trasformato, senza alcuna autorizzazione, in locale taverna con la creazione di cucina e relativo piano cottura (foto 9-10)

Si ritiene che il fabbricato, come previsto dalle NTO del Comune di Trebaseleghe, debba essere dotato di posto auto interno pertanto la taverna dovrà essere ricondotta allo stato originario di autorimessa previo ripristino dello stato dei luoghi per le cui opere si preventiva una spesa complessiva di euro 3.000 (tremila).

Si quantifica inoltre in complessivi euro 5.000 (cinquemila) il costo per spostamento verso nord della pompeiana che attualmente insiste per una piccola porzione sul confine nord mappale 405 di cui al lotto n. 2 ed opere di adeguamento cancello d'ingresso.

A.P.E.

Dai documenti reperiti risulta che il fabbricato ricade in classe energetica " D" (all. 7)

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto n. 1 sono pervenuti alla Sig.ra

-per la quota di ½ di piena proprietà dal Sig. _____ per atto di Donazione del 03.01.2017 Notaio Iodice Domenico rep. 29895/13639 trascritto a Padova il 17/01/2007 ai nn. 2128 RG e 1507

- al Sig. _____ la quota di ½ ciascuno del suddetto bene era pervenuto dal Sig. _____ con atto di compravendita Notaio Sicari Giuseppe rep. 8118/5398 del 03/02/2014 trascritto a Padova il 06/02/2014 ai nn. 3589 RG e 2762 RP.

- al Sig. _____ la piena proprietà del suddetto bene era pervenuto dal Sig. _____ con atto di donazione Notaio Paone Roberto del 25.03.2003 rep. 52423 trascritto a Padova il 28/03/2003 ai nn. 13514 RG e 8577 RP.

- al Sig. _____ il bene era pervenuto in virtù di atto Notaio Girardi Silvano rep. 69717 del 25.01.1983 e trascritto a Padova il 19/02/1983 ai nn. 3364 RG e 2743 RP e successivo consolidamento nella piena proprietà in morte dell'usufruttuario sig. _____ avvenuto in data _____ e in morte dell'usufruttuaria moglie _____

CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Da accertamenti effettuati è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al N.C.E.U. ed al N.C.T., non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento .

NOTE IN SEDE DI VENDITA

In sede di vendita sarà necessario costituire a favore del mappale mappale 449 foglio 8 (LOTTO 1) ed a carico del mappale 405 foglio 8 (LOTTO 2), lungo il confine est per una larghezza di ml. 6 ed una lunghezza di ml. 57, una servitù' di passaggio (pedonale, carrabile e reti tecnologiche di qualsiasi genere). L'utilizzo e fruizione di tale accesso sarà regolato, tra le parti, secondo le norme del Codice Civile

LOTTO n° 2



DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

UBICAZIONE:

Comune di Trebaseleghe, località Sant’Ambrogio, via Scandolara

QUALITÀ:

Appezamento di terreno a destinazione agricola

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Terreno censito al:

N.C.T.: Comune di Trebaseleghe (PD), Foglio 8 (estratto: all. 8):

mapp. n. 405 di are 36.70 Seminativo , RD 22,74, RA 17,06 (visura all. n. 9)

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell’intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa

Terreni: mapp. nn. 449,392, via Scandolara - via Sant’Ambrogio stesso Comune e foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione ai nn. da 25 a n. 30. Trattasi di un appezzamento di terreno di forma pressoché regolare avente una superficie catastale di mq. 3.670. Attualmente tale area, a cui si accede da via Scandolara tramite cancello carraio motorizzato , risulta incolta e sistemata a spazi di manovra, giardino ed area di pertinenza dell’adiacente fabbricato di cui al Lotto 1. In corrispondenza dell’accesso adiacente a via Scandolara risulta presente piazzola di sosta e parcheggio.

OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dalla Sig.

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto n. 2 sono pervenuti alla Sig.ra

-per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dal Sig. per atto di Donazione del 03.01.2017 Notaio Iodice Domenico rep. 29895/13639 trascritto a Padova il 17/01/2007 ai nn. 2128 RG e 1507

- al Sig. la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del suddetto bene era pervenuto dal Sig. con atto di compravendita Notaio Sicari Giuseppe rep. 8118/5398 del 03/02/2014 trascritto a Padova il 06/02/2014 ai nn. 3589 RG e 2762 RP.

- al Sig. il bene era pervenuto in virtù di atto Notaio Girardi Silvano rep. 69717 del 25.01.1983 e trascritto a Padova il 19/02/1983 ai nn. 3364 RG e 2743 RP e successivo consolidamento nella piena proprietà in morte dell'usufruttuario sig. avvenuto in data e in morte dell'usufruttuaria moglie

CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Da accertamenti effettuati è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al N.C.T. non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento .

NOTE IN SEDE DI VENDITA

In sede di vendita sarà necessario costituire a carico del mappale 405 Foglio 8 (LOTTO 2) ed a favore del mappale mappale 449 Foglio 8 (LOTTO 1) lungo il

confine est per una larghezza di ml. 6 ed una lunghezza di ml. 57 una servitù' di passaggio (pedonale, carrabile e reti tecnologiche di qualsiasi genere). L'utilizzo e fruizione di tale accesso sarà regolato, tra le parti, secondo le norme del Codice Civile

TRASCRIZIONI A CARICO

trascrizione nn. 10070 R.G. – 7110 R.P. del 22.03.2023

Verbale di pignoramento del Tribunale di Padova n. 449 del 07/02/2023

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1 –LOTTO 2

trascrizione nn. 34315 R.G. – 24371 R.P. del 21.09.2023

Verbale di pignoramento del Tribunale di Padova n. 4522 del 21/08/2023

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1 –LOTTO 2

trascrizione nn. 1944 R.G. – 1385 R.P. del 16.01.2017

Costituzione di fondo patrimoniale

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1 –LOTTO 2

trascrizione nn. 9870 R.G. – 6358 R.P. del 12.03.2021

Domanda Giudiziale di inefficacia atto di donazione e costituzione fondo patrimoniale

a favore:

a carico:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1 –LOTTO 2

ISCRIZIONI CONTRO

iscrizione nn. 3590 R.G. – 445 R.P. del 06/02/2014

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1-LOTTO 2

somma ingiunta: Per capitale: Euro 450.000 Totale: Euro 810.000

iscrizione nn. 32364 R.G. – 5165 R.P. del 04.11.2014

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1-LOTTO 2

somma ingiunta: Per capitale: Euro 70.000 Totale: Euro 140.000

**DIRITTI DI COMPROPRIETA' E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI,
QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA, DIVISIBILITA', STRALCIO
DI QUOTA IN NATURA-VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI
PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

A carico dei beni oggetto di procedura di cui al Lotto 1 e Lotto 2:

- è stato costituito fondo patrimoniale a favore della Sig.

con atto Notaio Iodice rep. 29896/13640 del 03.01.2017

trascritto a Padova il data 16.01.2017 ai nn. 1944 RG e 1385 RP

- è stata emessa domanda Giudiziale da parte del Tribunale di Padova di inefficacia dell'atto di donazione e costituzione fondo patrimoniale trascritta a Padova il data

12.03.2021 ai nn. 9870 RG e 6358 RP

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica delle aree, delle rifiniture ed impianti in dotazione agli stessi, dei costi di ripristino, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta il quale terrà conto di un deprezzamento del 15% considerato il fatto che non vi è garanzia per vizi e spese arretrate:

LOTTO N. 1

Calcolo superfici commerciali

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>U.M.</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUPERFICIE</u>
Abitazione (p.T)	mq	90,00	1,00	90,00
Abitazione (p. 1°)	mq	90,00	1,00	90,00
Garage (p.T)	mq	36,00	0,50	18,00
Portico	mq	38,00	0,30	11,40
Pompeiana	mq	30,00	0,25	7,50
Incidenza giardino	mq			<u>10,00</u>

TOTALE 226,90

Superficie commerciale arrotondata : mq. 230,00

Valutazione unitaria : €/mq. 1.200,00

Stima: Mq. 230 x €/mq. 1.200,00 = €. 276.000,00

Considerando deprezzamento 15%:

€ 276.000 x 85% = € 234.600,00 - € 8.000,00 (oneri di ripristino) = 226.600,00

Arrotondato a € 225.000,00 (dicansi duecentoventicinquemila euro)

VALORE QUOTA ESECUTATA LOTTO N° 1 € 225.000,00

LOTTO N. 2

Superficie catastale: mq. 3.670

Valutazione unitaria : €/mq. 8,00

Stima: Mq. 3.670 x €/mq. 8,00 = €. 29.360,00

Considerando deprezzamento 15%

€ 29.360,00 x 85% = € 24.956,00

Arrotondato a € 25.000,00

(diconsi venticinquemila euro)

VALORE QUOTA ESECUTATA LOTTO N° 2

€ 25.000,00

Tanto per l'incarico ricevuto.

Ponte San Nicolò 14 ottobre 2023

Il C.T.U.



ALLEGATI:

0-Planimetria Riassuntiva Lotti costituiti

➤ *Documentazione fotografica LOTTO 1*

1-Estratto di mappa Foglio 8 mapp. 449

2-Visura NCEU Foglio 8 mapp.449 sub 2-3

3-Visura NCT Foglio 8 mapp. 449

4-Planimetria catastale Foglio 8 mapp. 449 sub. 2

5- Planimetria catastale Foglio 8 mapp. 449 sub. 3

6- Titoli edilizi

7- Attestato Prestazione Energetica – APE

➤ *Documentazione fotografica LOTTO 2*

8-Estratto di mappa Foglio 8 mapp. 405

9-Visura NCT Foglio 8 mapp. 405

10-Conservatoria

11-Notifiche CTU