

Tribunale di Padova

Esecuzione Imm. n.233/2024

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE:

Dott.ssa Monica Incerti

ESPERTO ESTIMATORE:

Arch. Roberto Pasqui



Lotto 1 – Immobile 1°P con pertinenze
Via Pedagni, 13 - Veggiano (PD)

PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Via Pedagni, 13 - Veggiano (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Immobile 1°P (sub.13), garage piano S1 (sub.39).
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Veggiano, Via Pedagni, 13 Sez. - fg.6, part.674, sub.13 cat.A/2, cl.2, cons.4 vani, piano 1°P; Sez. - fg.6, part.674, sub.39 cat.C/6, cl.2, cons.13 m ² , piano S1; B.C.N.C. parti comuni.
ATTUALE PROPRIETA'	per la quota di piena proprietà di 1/1.
STATO DI POSSESSO	L'unità immobiliare risulta occupata senza titolo.
CONFORMITÀ EDILIZIA	Non 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 04.08.2004 , rep.241013 Notaio Crivellari.
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Nessuno.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	04.08.2004 ipoteca volontaria , a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Francesco Crivellari rep. N.241014/26993 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 07.08.2004, n.ro 38455/9677 a favore , a carico di ; 04.08.2004 ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Francesco Crivellari, rep. N.241014 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26.06.2024, al n.24248/3832 a favore , a carico di ; 04.10.2024 atto di pignoramento n.4593/2024 , Ufficiale giudiziario Tribunale di Padova, in forza di atto giudiziario eseguito dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, trascritto in data 26.11.2024 ai n.r. 44354/31472, a favore di , ed a carico di .
SPESE MEDIE ANNUE	L'importo medio annuo per le spese di gestione e di manutenzione è pari a circa € 435,00 ; risulta un ddebito verso il condominio per le spese condominiali di € 5.080,19 fino a 31.12.2024.
Valore stimato	€ 79.128,75
Totale arrotond.	€ 79.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria – FJV	€ 67.000,00

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. 7
2	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag. 8
2.1	Conformità Catastale	Pag. 10
2.2	Conformità Urbanistica	Pag. 12
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. 13

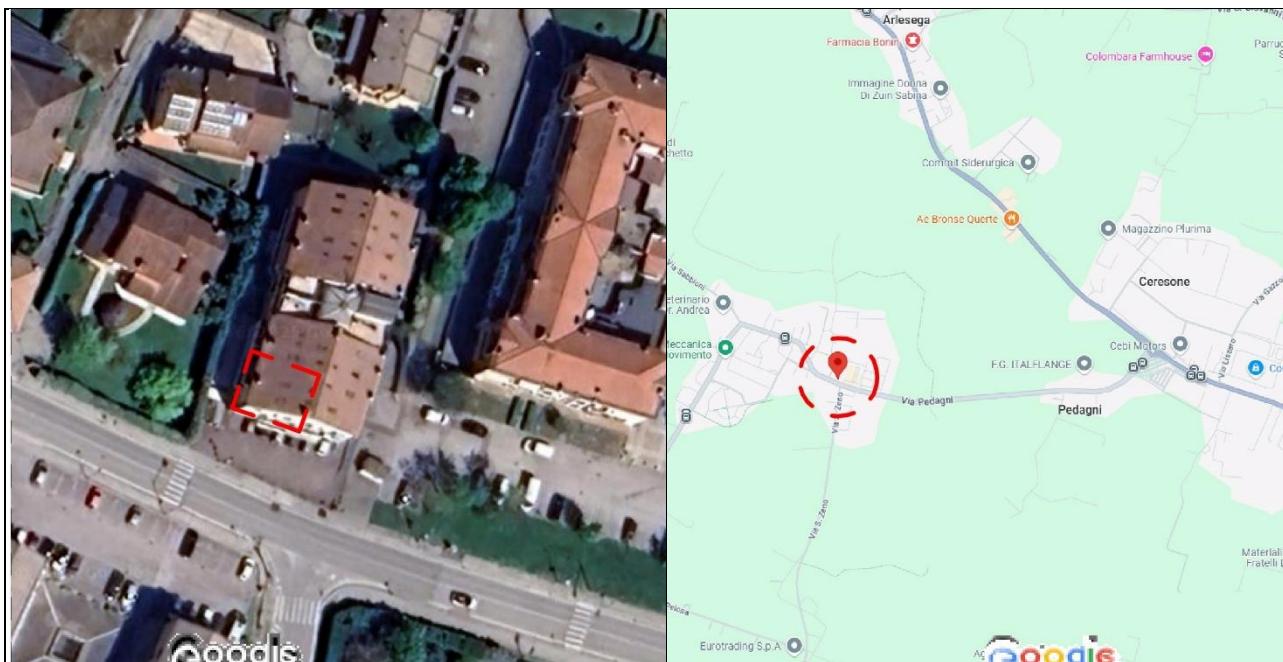
3.3	Provenienze nel ventennio	Pag. 13
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag. 13
4.1	Vincoli ed Oneri rilevati	Pag. 13
4.2	Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile	Pag. 13
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag. 14
6	Visure catastali	Pag. 14
7	Comunicazioni	Pag. 14
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag. 15
8.1	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag. 17
8.2	Risultati di vendite giudiziali forniti da Asta legale	Pag. 17
	Elenco Allegati	Pag. 17

LOTTO 1 – Immobile

Via Pedagni, 13 – Veggiano (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: L'immobile in oggetto, si trova lungo la principale arteria stradale che attraversa il centro del Comune di Veggiano.

Si tratta di una zona a connotazione agricola, con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, oltre a servizi e attività commerciali. Per un'offerta commerciale più ampia è possibile fare riferimento al vicino centro di Mestrino. I collegamenti sono garantiti dalla presenza della S.P.51 che collegandosi con la S.R.11 consente di raggiungere Padova; inoltre, lungo la S.R.11, sono presenti fermate del servizio di trasporto pubblico.



1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI Trattasi di un complesso residenziale e commerciale in linea a pianta rettangolare, denominato “**Condominio Anna**” con gruppo scala centrale con ascensore di collegamento verticale. Al piano terra verso la strada sono presenti dei negozi.

Il sedime del fabbricato, non occupa interamente la superficie del lotto, lasciando un'area scoperta adibita in parte a giardini privati degli appartamenti del piano terra, ed in parte alla rampa di accesso che conduce al piano interrato, destinato ai garage.

L'edificio, edificato con C.E. del 2002, è caratterizzato da uno stile architettonico semplice che si articola su tre livelli fuori terra e uno interrato. L'edificio, è stato realizzato con una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a., muratura perimetrale portante in elevazione (composte da muratura in laterizio da cm.25 e tramezza da cm.8 con interposto pannello di isolamento dello

spess. cm.4), solai piani e inclinati in latero cemento, isolamento del tetto mediante la posa di doppia guaina con interposto pannello in poliuretano da cm.4, muri divisorii tra unità abitative costituite da doppia parete in laterizio forato dello spess. cm.8 (con interposti pannelli in lana di vetro tipo "Isover E 60 S" da cm.4); le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio intonacato. La copertura, a due falde inclinate, ha un manto di copertura in tegole.

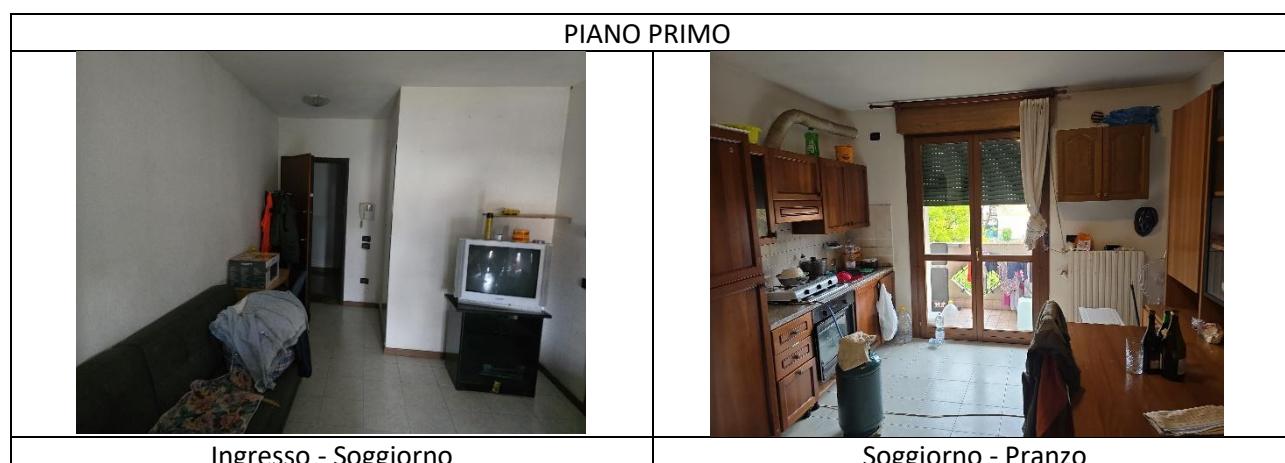
Nel complesso l'immobile esternamente si presenta in buono stato conservativo.

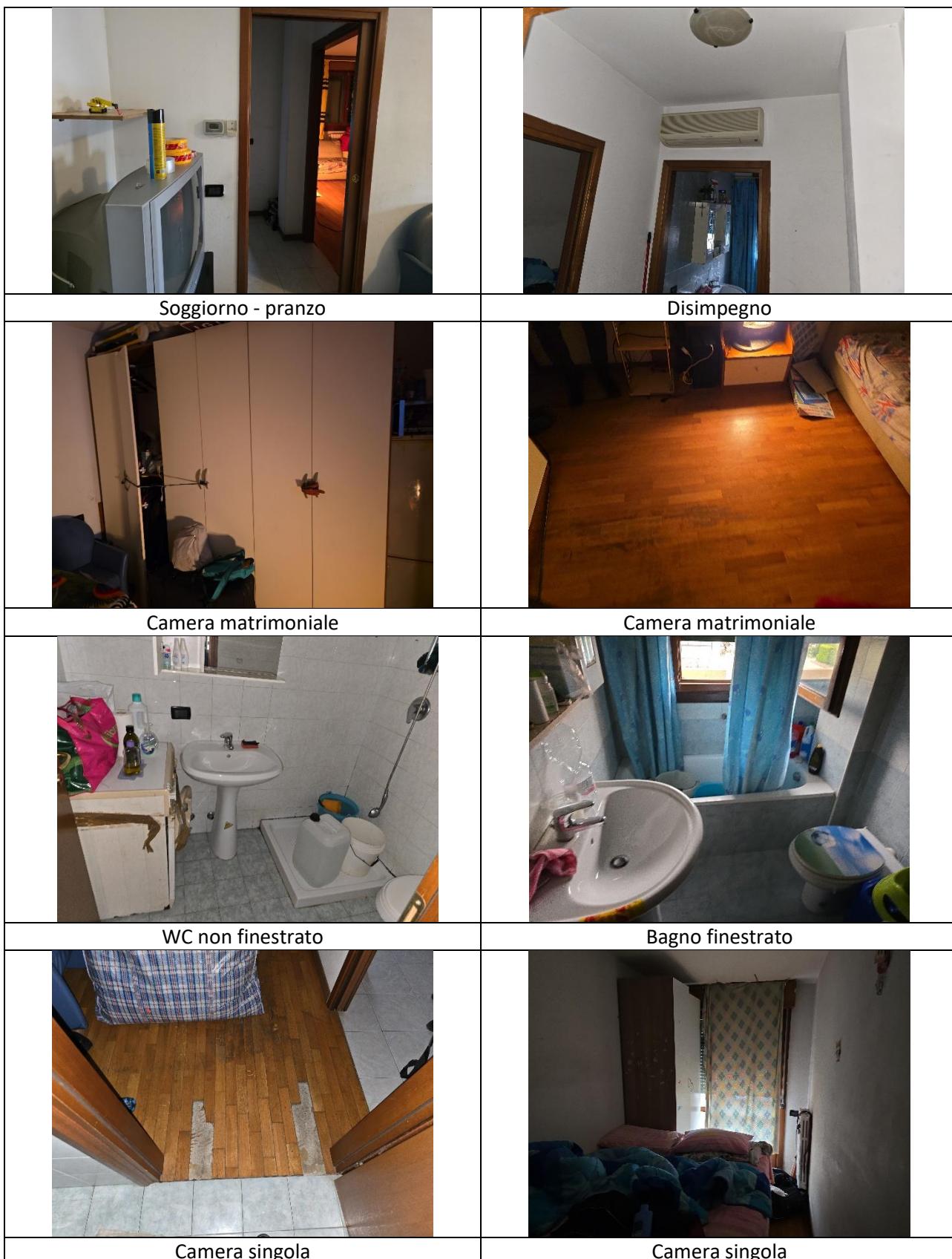


1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILI (part.13): l'unità immobile **residenziale** oggetto di stima, è situata al piano primo, a cui si accede tramite vano scala comune. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva pari a circa **75 m²**, e più precisamente lo schema distributivo è costituito da:

- una zona giorno formata da una zona ingresso pranzo cottura e soggiorno organizzato in un unico ambiente, un poggiolo (superficie lorda complessiva pari a circa **5 m²**);
 - una zona notte composta da disimpegno due camere una matrimoniale e una singola, un wc cieco ed uno bagno finestrato, un poggiolo (superficie lorda complessiva pari a circa **5 m²**);
- l'unità abitativa ha una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.75**; i locali del piano primo hanno un'altezza di m.2,70.

L'appartamento internamente si presenta in sufficiente stato manutentivo.







Serramenti – Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato cm.90x210; i serramenti esterni (finestre e porte finestre) sono in legno con vetrocamera (mm.4+9+4), davanzali e soglie sono in granito, gli avvolgibili in pvc. I serramenti interni (porte) sono in legno noce Tanganaica, ad anta e a scorrere (porta della zona giorno e della camera singola) complete di ferramenta e maniglie brunite.

Pavimenti - I pavimenti interni sono di media qualità, e più precisamente in piastrelle di gres ceramico nella zona giorno, nel disimpegno e nei servizi igienici, in parquet nelle camere; i pavimenti in parquet delle camere mostrano evidenti segni di usura e danni, con alcune porzioni in cui risultano staccati dei listelli.

Finiture interne ed esterne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; nel bagno e nella zona angolo cottura sono presenti rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica.

Impianti elettrico – Di tipo sottotraccia, in corso del sopralluogo, l'impianto funziona in modo parziale e non è stato possibile verificarlo nella sua interezza; è presente il videocitofono, un termostato ambiente (Riello), gli interruttori e le prese sono della Vimar.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione – L'impianto di **riscaldamento** di tipo autonomo (tipo “Modul”), con caldaia ubicata nel muro perimetrale verso l'esterno in poggiolo e radiatori in ghisa, in occasione del sopralluogo non risultava funzionante; è installato un impianto di **condizionamento**, con unità interna ubicata nel disimpegno e unità esterna posizionata nel poggiolo, anch'esso non funzionante; si segnala che l'impianto a gas risulta scollegato, con la presenza di una bombola di gas, in soggiorno, collegata a fornelli “da campeggio” in una posizione ritenuta non sicura né a norma (tale da costituire un potenziale rischio). Inoltre, l'appartamento non dispone di una fornitura idrica attiva.

1.3 – DESCRIZIONE GARAGE (sub. 39): Il garage, posto al piano interrato, è raggiungibile anche dall'interno mediante il vano scala comune. Tale garage è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 14 ed un'altezza di m.2.40.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione. Si segnala che, durante il sopralluogo effettuato, non è stato possibile accedere al garage poiché l'occupante non disponeva delle relative chiavi.



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

Pavimenti e Impianti - per quanto riguarda i pavimenti e gli impianti, considerata l'impossibilità di accedere all'interno del garage, non è stato possibile formulare una valutazione sul tipo di finiture, la tipologia degli impianti ed il relativo stato di conservazione.

Giudizi di conformità

2. - CONFORMITÀ EDILIZIA

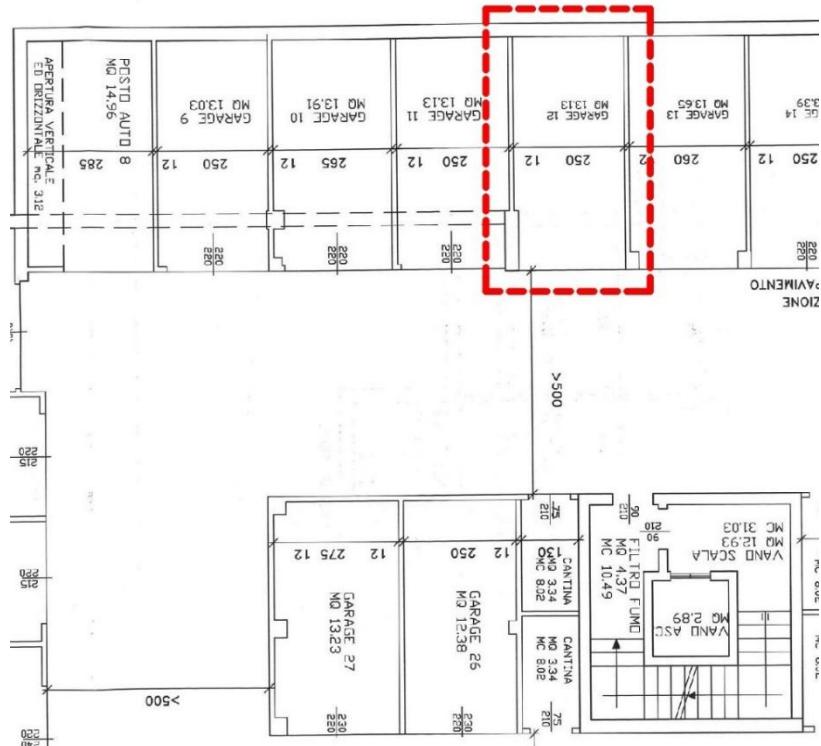
= NESSUNA CRITICITÀ =

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

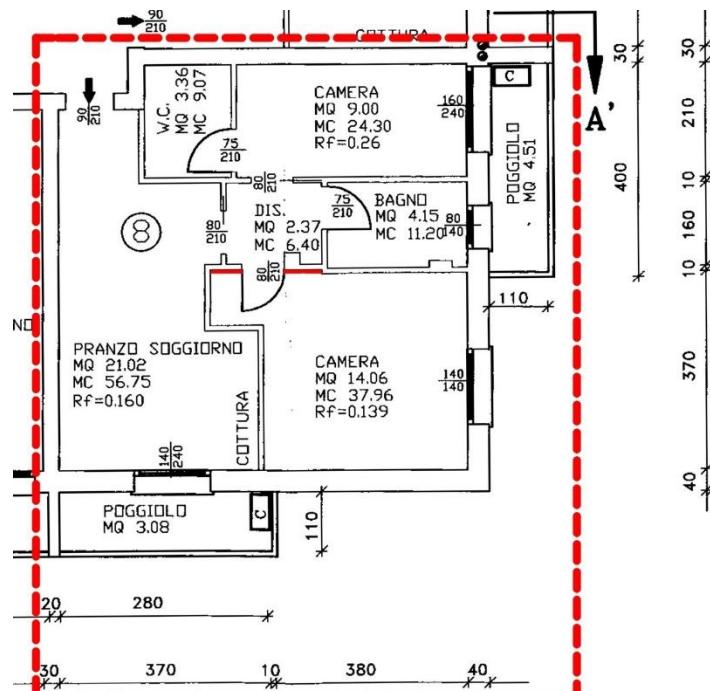
- **Concessione Edilizia n.43/02**, del **23.08.2002**, Demolizione e realizzazione di un complesso residenziale e commerciale denominato "Anna" del 23.08.2002;
- **Denuncia Inizio Attività del 10.03.2004**, prot. 2414, Variante in corso d'opera per modifiche interne e prospettive alla C.E. n.43/02 del 23.08.2002;
- **Denuncia Inizio Attività del 17.06.2004**, prot. 6175, Certificato di collaudo statico del 16.06.2004;
- Ricevuta presentazione domanda Agibilità, pratica n. 88/2004, prot.6793, del 3.07.2004;
- **Certificato di Agibilità n.9/04**, prot.8623, il fabbricato è agibile con decorrenza dal **30.08.2004**.

Dall'analisi degli atti documentale l'immobile presenta una lieve incongruenza nella zona del tramezzo divisorio tra il disimpegno e la camera matrimoniale. Tuttavia, tale difformità non si configura come un'irregolarità, in quanto rientra nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 bis, co. 2 bis, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, pertanto l'immobile risulta conforme allo stato di fatto.

D.I.A. Variante in corso d'opera alla C.E. n.43/02 del 10.03.2004



PIANTA PIANO INTERRATO – Garage



PIANTA PIANO PRIMO - Appartamento

2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE

= NESSUNA CRITICITÀ =

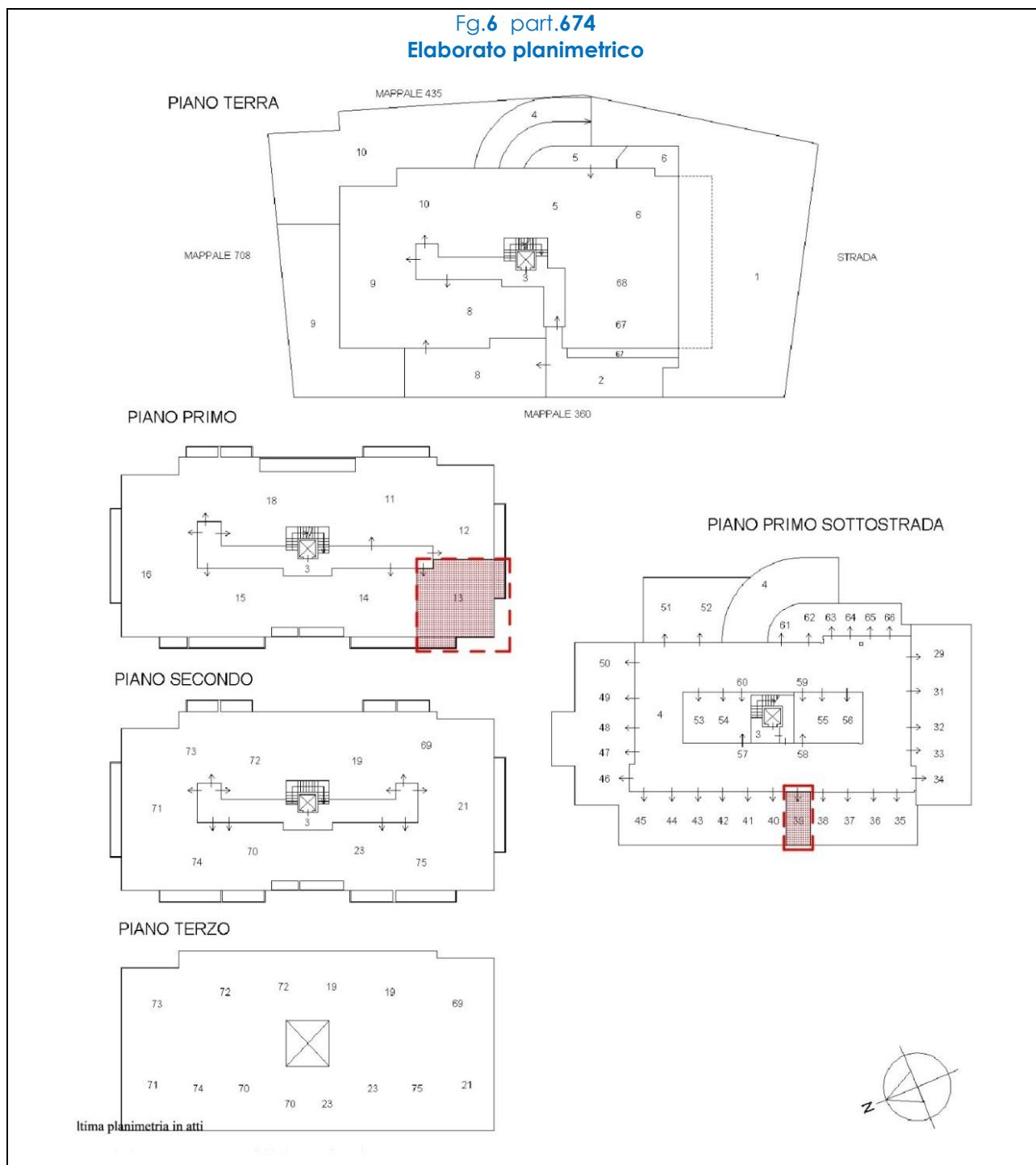
I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.E.U. Comune di Veggiano, Via Pedagni, 13

Sez. - fg.6, part.**674**, sub.**13** cat.**A/2**, cl.**2**, cons. **4 vani**, piano **1°**, rendita **€ 371,85**;

Sez. - fg.6, part.**674**, sub.**39** cat.**C/6**, cl.**2**, cons. **13 m²**, piano **S1**, rendita **€ 22,83**.

B.C.N.C. (parti comuni comprendenti il portico, il cortile, il vano scala, la rampa carrabile).

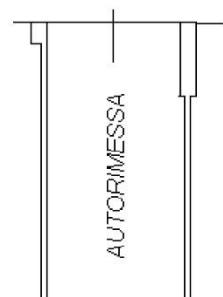


Fg.6 part.674 sub.13



PIANTA APPARTAMENTO 1° PIANO
H=2.70 m.

Fg.6 part.674 sub.39



PIANTA GARAGE PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.40 m.

Ditta catastale:

- , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si evidenzia una lieve difformità nella planimetria catastale dell'appartamento, tuttavia non incidendo nella rendita catastale, non si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria.

Confini catastali:

- Nord: altra proprietà (sub.14) e corridoio (sub.3);
- Est: altra proprietà (sub.12) e corridoio (sub.3);
- Ovest: esterno;
- Sud: esterno.

2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= NESSUNA CRITICITÀ =

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

- **P.I.**: Zona D3-8 - zona per insediamenti commerciali – residenziali (Art.16);
Inoltre sussistono i seguenti vincoli:
 - area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.G.R.A:
 - **P1** – Pericolosità idraulica moderata;
 - **R1** – Rischio idraulico moderato.

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 senza titolo.

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 (Fg.6, part.674, sub.13-39).

3.2 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

- per la quota di 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 **04.08.2004** di proprietà , nato in data (C.F.)
) per la quota di 1/1 di piena proprietà, per averlo acquistato da amministratori e legali rappresentanti della Società mediante atto di compravendita, del Notaio Francesco Crivellari, rep.241013/26992, trascritto presso l'Ufficio Provinciale in data 07.08.2024, n.ro 38454/22693.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri rilevati:

Convenzioni matrimoniali e prov. di asseg. 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 e trascrizioni:

04.08.2004 ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Francesco Crivellari rep. N.241014/26993 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 07.08.2004, n.ro 38455/9677 a favore

, a carico di ;

04.08.2004 ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Francesco Crivellari, rep. N.241014 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26.06.2024, al n.24248/3832 a favore

, a carico di ;

04.10.2024 atto di pignoramento n.4593/2024, Ufficiale giudiziario Tribunale di Padova, in forza di atto giudiziario eseguito dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, trascritto in data

26.11.2024 ai n.ri 44354/31472, a favore di

, ed a carico di

Sentenze di pignoramento: Sentenza di pignoramento n. 4593/2024 del 04.10.2024, trascritto il 26.11.2024.

Altre trascrizioni: Non emerse dalle indagini svolte.

Alla data del 13.05. 2025 non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile oltre a quelle già citate dalla certificazione notarile già presente in procedura.

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

L'Amministratore del “**Condominio Anna**”, in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è lo Studio Amministrazioni Colonna di Geom. Segato Liliana (Via Mingoli n.1 - Montegrotto Terme PD), che ha fornito la situazione contabile delle spese condominiali da cui risulta che:

- l'importo medio annuo per le spese di gestione e di manutenzione è pari circa **€ 435,00**;
- risulta un debito verso in condominio per le spese condominiali di **€ 5.080,19** fino al 31.12.2024 (All.10).
- Non risultano spese straordinarie deliberate o con debito scaduto.

6 - VISURE CATASTALI, CDU, A.P.E.

Alla presente vengono allegate le visure catastali storiche (All.3), Certificato di destinazione urbanistica (All.5) e Scheda Caratteristiche Energetiche (All.9).

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

E' stata ricevuta comunicazione telefonica, in data **04.03.2025**, dal Custode nominato per la procedura Dott.ssa Monica Incerti. Il sottoscritto ha eseguito il primo accesso in data **14.04.2025** alla presenza del Custode e dei Carabinieri.

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 Fg.6 part.674 sub.13	65,00	100%	65,00
Poggioli 1°P Fg.6 part.674 sub.13 (mq.5,00 + 5,00)	10,00	30%	3,00
Garage S1 Fg.6 part.674 sub.39	14,00	50%	7,00
Superficie commerciale totale, m²			75,00

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	atto Notaio Morena Rep. 32018	atto Notaio Silva Rep. 44586	atto Notaio Crivellari Rep. 9974
Data contratto	26/02/2025	20/03/2025	22/01/2024
Superfici principali e secondarie	114,00 mq	62,00 mq	83,00 mq
Prezzo dichiarato	137.500,00 €	82.000,00 €	110.000,00 €
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 1.055,05

	Sup. lorda	€/m ²	Valore totale
VALORE STIMATO	75,00	1055,05	€ 79.128,75
Valore di mercato	€ 79.128,75		

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 79.128,75
Totale Arrotondato	€ 79.000,00

Valore di mercato STIMATO € 79.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FIV)	
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	€ 11.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 67.150,00

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 67.000,00

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

L'unità abitativa oggetto di perizia non è interessata da contratto di locazione.

Nella perizia non sono compresi terreni agricoli.

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

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

IMMOBILI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
PROCEDURA	R.G.E. 927/2013	R.G.E. 732/2017	R.G.E. 252/2021
Data aggiudicazione	30/01/2019	02/07/2019	07/12/2022
Superfici principali e secondarie	67,00 mq	72,00 mq	63,00 mq
Prezzo di aggiudicazione	47.000,00 €	50.625,00 €	56.350,00 €
Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione	701,49 €	703,13 €	894,44 €

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

Padova lì, 01 Luglio 2025



L'esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui

ALLEGATI Lotto 1:

- 1** N.C.E.U. Elaborato Planimetrico + planimetrie Fg.6 part.674
- 2** Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
- 3** Visure catastali storiche per immobile
- 4** Atto di compravendita Notaio Francesco Crivellari rep.241013 del 04.08.2004
- 5** C.D.U.
- 6** C.E. n.43/02 del 28.08.2002
- 7** D.I.A. Variante in corso d'opera alla C.E. n.43/02 del 10.03.2004
- 8** Certificato di Agibilità n.9/04 del 30.08.2003
- 9** Scheda Caratteristiche Energetiche
- 10** Estratto Spese condominiali
- 11** Scheda MCA