

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE N. 208/2024 G.E. P. ROSSI

Promosso da

Contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN COMUNE DI DUE CARRARE

VIA DON ARTURO TECCHIO

TERRENO EDIFICABILE

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice - PD, Via Cava delle More 8 , iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 256, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. :

BENI COME INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Piena proprietà della _____ con rispettive
ragioni, accessioni e pertinenze e precisamente:

N.C.T. - COMUNE DI DUE CARRARE (PD) – Fg. 13

- mapp. 617 – are 14.15 – cat. T.

- mapp. 618 – are 01.38 – cat. T

- mapp. 619 – are 01.00 cat. T.

*con la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed
impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 cc.*

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di aree edificabili di complessivi mq 1653, in comune di Due Carrare, via Don Arturo Tecchio, zona limitrofa al centro del paese.



Vista aerea



Estratto Piano Interventi





a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini (doc. 1):

Comune di Due Carrare, (PD) - catasto terreni

foglio 13

- part. 617 – seminativo – classe 2 , are 14.15, RD € 11,64 – RA € 7,31

- part. 618 – seminativo – classe 2, are 1.38, RD € 1.13 – RA € 0,71

- part. 619 – seminativo – classe 2 , are 1,00, RD € 0,82 – RA € 0,52.

Intestazione catastale

Proprieta' 1/1

Confini:

nord, est e ovest, part. 614 strada, sud canale consortile.

b - 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.

I beni riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono alle risultanze catastali. Nell'istanza di vendita si chiede la vendita ***di tutti i beni immobili pignorati con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 17.07.2024 in danno allasocietà***

Lo stato di fatto corrisponde alle risultanze catastali.

c. lo stato di possesso del bene, con l'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 altro 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;

All'atto del sopralluogo i beni risultavano liberi .

Si ritiene proporre la vendita in unico lotto.

Provenienza: (doc. 2)

Attuale Proprietario:

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà.**

A

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** gli immobili riportati in NCT a **Foglio 13 Particella 617**, riportato in NCT a **Foglio 13 Particella 618**, riportato in NCT a **Foglio 13 Particella 619** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Crivellari Francesco** del **3 settembre 2004** repertorio n. **241238/27012** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Padova** in data **10 settembre 2004** al numero di registro generale **41142** e numero di registro particolare **24069** da

per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà,**

per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà,**

per i diritti pari a **2/4 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di **Due Carrare (PD)** di cui alla procedura.

B

per i diritti pari a **1/4 di piena**

C

per i diritti pari a **1/4 di piena**

proprietà,

D

per i diritti pari a **2/4 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCT a **Foglio 13 Particella 143** (soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura), ed altri immobili, sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio **Crivellari Francesco** del **11 settembre 2001** repertorio n. **207637** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Padova** in data **26 settembre 2001** al numero di registro generale **37857** e numero di registro particolare **25614** da

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di **Due Carrare (PD)** di cui alla procedura.

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 propter rem, servitù, uso o abitazione,

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non risultano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di :

- servitù di sottoservizi come da nota di provenienza (doc. 2).

Si segnala:

- convenzione edilizia a rogito notaio Crivellari Francesco, rep. 241237 del 03/09/2004 trascritto a Padova il 08/09/2004 nn. 40855/23967 (doc. 5).

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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 essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

Iscrizioni e trascrizioni risultanti , come da certificazione in atti e ispezione successiva:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio **Franco Roberto** del **15 luglio 2008** repertorio n. **91486/19127** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Padova** in data **17 luglio 2008** al numero generale **31624** e al numero particolare **7282** a favore di

, domicilio ipotecario eletto in
per capitale di € 1.575.000,00 oltre
ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.150.000,00,
durata 12 anni, a carico di

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su riportato in NCT a **Foglio 13 Particella 617** riportato in NCT a **Foglio 13 Particella 618** riportato in NCT a **Foglio 13 Particella 619** siti nel comune di **Due Carrare (PD)** di cui alla procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Padova** del **26 giugno 2024** repertorio n. **3715** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Padova** in data **17 luglio 2024** al numero generale **27544** e al numero particolare **19652** a favore di

a carico di

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su riportato in NCT a **Foglio 13 Particella 617** riportato in NCT a **Foglio 13 Particella 618** riportato in NCT a **Foglio 13 Particella 619** siti nel comune di **Due Carrare (PD)** di cui alla procedura.

Successive: nessuna (doc. 3)

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;

A seguito degli accertamenti esperiti presso l'utc del Comune di Due Carrare, risulta quanto segue (doc. 4-5):

Destinazione Urbanistica dell'area (doc. 4):

- Tutta l'area ricade all'interno della Z.T.O. C2/1b.3 - Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione del P.I. (Art. 19 N.T.O.);
- Tutta l'area ricade all'interno del piano attuativo vigente PUA PN2 – richiamata la DGC n. 133 del 19.12.2024 (Art. 12 N.T.O.);
- Tutta l'area ricade all'interno dei contesti figurativi degli immobili di valore monumentale e delle Ville Venete (Art. 57 N.T.O.);
- Tutta l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004 - art. 136) (Art. 53 N.T.O.);
- Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto idrografica (Art. 51 N.T.O.);

L'area in oggetto è stata oggetto di Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "PN2".

Con delibera n. 133 del 19-12-2024, sono state approvate le opere di completamento del PUA PN2.

Si dà atto che in data 17/08/2010 risulta determinazione favorevole sulla domanda di permesso di costruire n. 3418 che prevedeva l'esecuzione di nuova costruzione di un edificio a schiera composto da otto unità residenziali e quattro commerciali (Lotto 7 PN2) ad oggi decaduto.

(v. all.ti doc. 5).

Ciò detto, allo stato l'area risulta ineditata.

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;

Non risultano diritti di comproprietà sui beni oggetto della procedura.

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 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 in 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono state riscontrate irregolarità sostanziali.

I beni sono regolarmente trasferibili.

i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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;

Non sussistono .

1. 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 del valore 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

Calcolo delle superfici:

La superficie complessiva dell'area è di mq 1.653,00

Dall'esame della documentazione trasmessa dal Comune, risulta che la potenzialità edificatoria massima è di mc. 2.200,00

Per la valutazione del compendio si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, consultato l'osservatorio immobiliare, sentite agenzie della zona circa l'interesse all'acquisto di beni simili, esaminati i valori a mq assegnati dal Comune all'area edificabile ai fini dell'imposta IMU per il 2025 pari a € 130/mq (doc. 6),

si è giunti alla seguente determinazione:

€ 130/mq x 1.653mq = € 214.890,00

- valore indicativo a mc edificabile € 90/mc x mc 2.200 max
realizzabile = **€ 198.000,00**

valore complessivo prudenziale di beni simili **€ 206.000,00**

A detto valore si ritiene detrarre :

il 10% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del
bene venduto. Pertanto:

LOTTO UNICO:

VALORE COMPLESSIVO PIENA PROPRIETA' € 185.000,00 arr.

Si allega su pagine separate il prospetto riepilogativo.

La presente relazione è stata trasmessa in copia a mezzo mail pec ai
creditori costituiti e alla società esecutata.

In allegato separato le ricevute di invio della relazione.

Monselice, Padova, lì 18 febbraio 2025

L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

1. doc. catastali
2. nota provenienza
3. ispezioni ipotecaria
4. Certificato destinazione urbanistica
5. Doc. Edilizio/urbanistica
6. Valori fini IMU