Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

Tribunale di Padova

Esecuzione Imm. n.256/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[redacted]

DEBITORE:
[redacted]

GIUDICE:
Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE:
Avv. Alice Lin

ESPERTO ESTIMATORE:
Arch. Roberto Pasqui

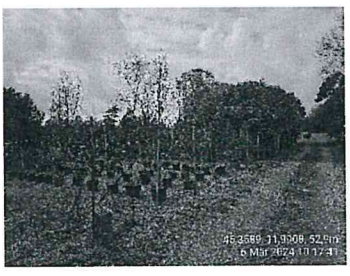




Lotto 1 – Immobili
Via Caovilla, 14 - Saonara (PD)







Lotto 2 – Immobili e terreni
Via Caovilla, 16 - Saonara (PD)

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

IMQ

PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Via Caovilla, 14 Saonara (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Immobile porzione P.T.-1° (**sub.2**), ricovero attrezzi-deposito piante, uffici (**sub. 4**).
DATI CATASTALI	**N.C.E.U.** Comune di Saonara, Via Coavilla Sez. - fg.**17**, part.**560**, sub.**2**, cat. **A/3**, cl.**2**, cons. **5 vani**, piano **P.t.-1°**; Sez. - fg.**17**, part.**560**, sub.**4**, cat. **D/10**, piano **P.t.**
ATTUALE PROPRIETA'	GARDIN ENRICO e BACCHIN MARIA proprietà per la quota 1/2 ciascuno.
STATO DI POSSESSO	Le unità immobiliari risultano in parte occupate dall'esecutato e in parte dal locatario.
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 **31.05.1983**, rep. 445805 Notaio De Julio Giovanni.
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Nessuno.
VINCOLI ED ONERI DELLA PROCEDURA	**25.01.2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, con atto del Notaio Marcon Adriano Francesco, rep.n. 21844/4418, iscrizione nn. 7699/1755 del 12.02.2007, a [redacted] **20.07.2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, con atto del Notaio Marcon Adriano Francesco di Ponte San Nicolò (PD), rep.n. 24101/5431, iscrizione ai nn. 29284/6855 del 26.07.2010, a favore [redacted] **26.02.2021 ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo,** emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) in data 26/02/2021 rep.n. 1320, iscritto nn. 53132/9324 del 13/12/2021, nascente a favore [redacted] **26.02.2021 ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo** emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) iscritto nn.53133/9325 del 13/12/2021, nascente da in data 26/02/2021 rep.n. 1332 a favore di [redacted] **31.07.2023 atto di pignoramento**, Tribunale di Padova, rep. n.4462, trascritto il 12.10.2023 ai n.ri 37542/26657, a favore [redacted]
SPESE MEDIE ANNUE	Nessuna.
Valore stimato porzione IMMOBILE RESIDENZIALE	€ 54.602,27
Valore stimato IMMOBILE ARTIGIANALE	€ 84.932,54
Spese di regolarizzazione IMMOBILE RESIDENZIALE	- € 12.516,00
Totale arrotond. Detratte spese	**€ 127.000,00**
Valore di Vendita Giudiziaria – FJV	**€ 108.000,00**

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

IMQ

PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 2 Via Caovilla, 16 Saonara (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Immobile P.T.-1°P (**sub.2**), Immobile P.T.-1°P (**sub.3**), laboratori artigianale (**sub. 4**) magazzini rurali (**sub.5-6**), terreni (**part. 14, 17, 30, 61, 194, 208, 241, 559, 562**).
DATI CATASTALI	**N.C.E.U.** Comune di Saonara, Via Coavilla Sez. - fg.**17**, part.**563**, sub.**2**, cat. **A/2**, cl.**1**, cons. **8 vani**, piano **P.t.-1°** (***); Sez. - fg.**17**, part.**560**, sub.**3**, cat. **A/2**, cl.**1**, cons. **2 vani**, piano **P.t.-1°** (**); Sez. - fg.**17**, part.**563**, sub.**4**, cat. **C/3**, cl.**1**, cons. **116 mq**, piano **P.t.** (***); Sez. - fg.**17**, part.**563**, sub.**5**, cat. **D/10** (****); Sez. - fg.**17**, part.**563**, sub.**6**, cat. **D/10** (***); Si segnalano lievi difformità catastali. **N.C.T.** Comune di Saonara, Via Caovilla Sez. - fg.**17**, part.**14**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons. **52 are 10 ca** (**); Sez. - fg.**17**, part.**17**, cat. **Vigneto**, cl. **1**, cons. **90 are 35 ca** (**); Sez. - fg.**17**, part.**30**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons. **67 are 90 ca** (**); Sez. - fg.**17**, part.**61**, cat. **Semin**, cl. **1**, cons. **94 are 93 ca** (*); Sez. - fg.**17**, part.**194**, cat. **Vigneto**, cl. **1**, cons. **19 are 50 ca** (*); Sez. - fg.**17**, part.**208**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons. **69 are 29 ca** (**); Sez. - fg.**17**, part.**241**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons.**18 are 70 ca** (*); Sez. - fg.**17**, part.**559**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons. **11 are 40 ca** (*); Sez. - fg.**17**, part.**562**, cat. **Vigneto**, cl.**1**, cons. **1 ha 30 are 00 ca** (***).
ATTUALE PROPRIETA'	[redacted] proprietà per la quota 1/2 ciascuno; [redacted] proprietà per la quota 1/1; [redacted] proprietà per la quota 1/1; [redacted] proprietà superficiale per la quota [redacted] proprietà per l'area 1/1 regime personale.
STATO DI POSSESSO	Le unità immobiliari risultano in parte occupate dall'esecutato e in parte dal locatario.
CONFORMITÀ EDILIZIA	Sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio **17 Particella 241** era pervenuto: Atto di compravendita del **20.07.2010**, rep.24099 notaio Marcon; Atto di compravendita del **12.06.1987**, rep.10026 notaio Cardarelli; L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio **17 Particella 61** era pervenuto: Atto compravendita del **20.07.2010**, rep. n. 24099, notaio Marcon; dal **27.06.2007** [redacted] per quota 1/4 piena proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di **atto giudiziario - decreto** di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale Ordinario di Venezia (VE), in data 27.06.2007 rep. n. 364 e trascritto il 06.07.2007 ai n.ri 37080/19432 da potere [redacted] Atto di compravendita del **26.09.2003**, rep. 27249, scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Cardarelli; dal **05.09.1991** di proprietà dei signori [redacted] ciascuno per quota 1/4 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto per causa morte - **certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro Di Padova da Padova (PD), in data 05/09/1991 rep. n. 1890/27 e trascritto il 28/01/1993 ai n.ri 2239/1653 in morte [redacted] nato il 29/07/1907 a SAONARA (PD) deceduto a Padova (PD) il 17/02/1991;

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Cardarelli Franco da Padova (PD), in data 26/09/2003 rep. n. 27249 e trascritto il 12/07/2010 ai n.ri 26952/15675 - accettazione tacita di eredità in morte [redacted] da parte [redacted]

Con atto ai rogiti del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 20/07/2010 rep. n. 24099/5429 e trascritto il 26/07/2010 ai n.ri 29282/17003 - accettazione tacita di eredità in morte [redacted] da parte di [redacted]

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 559** era pervenuto:
Atto di compravendita del **31.05.1983**, rep.445805 notaio De Julio;

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto fabbricati Foglio 17 **Particella 563** Subalterno 5 era pervenuto:
dal **13.03.1982** di proprietà d[redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà Superficiaria in regime di Comunione Legale co[redacted] (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) in virtù di **atto tra vivi Costituzione di Diritto di Superficie**) dal notaio Leotta Maria da Piove Di Sacco (PD), rep. n. 2533 e trascritto il 17/03/1982 ai n.ri 4929/4223 da potere [redacted]
N.B. Si precisa che nell'atto veniva permesso di costruire e mantenere sul terreno di proprietà del costituente un capannone agricolo;

dal **15.07.2010** di proprietà d[redacted] per quota ½ Proprietà per l'area (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano sezione B Foglio 9 Particella 563 Sub. 5) in virtù di **atto per causa morte – certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro da Dppd Ut Padova 2 (PD), in data 15.07.2010 repertorio n. 985/9990/10 e trascritto il 26.08.2010 ai n.ri 34535/20286 [redacted] deceduta il 09.10.2009 con atto per causa morte ai rogiti del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò(PD), in data 20.07.2010 rep. 24101/5431 e trascritto il 26.07.2010 ai n.ri 29283/17004 accettazione tacita di eredità in morte [redacted] da parte dell'erede;
dal **18.06.1996** di proprietà [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà per l'area, alla [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà per l'area (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro di Padova (PD), in data 18.06.1996 rep. n. 982/31 e trascritto il 27.03.2000 ai n.ri 11741/7234 in morte [redacted] nato il 16.06.2009 a SAONARA (PD) deceduto il 23.10.1994;
Con atto per causa morte, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Leotta Maria da Piove Di Sacco (PD), in data 08.02.2002 rep. n. 65032 e trascritto il 15.07.2010 ai n.ri 27681/16068 – accettazione tacita di eredità in morte [redacted] da parte degli eredi;

[redacted]

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 14** era pervenuto:
Atto di compravendita **scrittura privata** dal **18.06.1996,** con sottoscrizione autenticata notaio Marcon, rep. 12077;

[redacted]

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 30** era pervenuto:
Atto di compravendita **scrittura privata** del **04.12.1997,** con sottoscrizione autenticata da Giorgio Di Sante, rep. n. 57655;

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Gli immobili in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 17** e **Particella 194** erano pervenuti:
Atto di compravendita del **08.02.1978**, rep.325050, notaio De Julio;

L'immobile in Comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 208** era pervenuto:
Atto di compravendita del **10.12.1981**, rep.29998 notaio Pietrantoni;

Gli immobili in comune di SAONARA (PD) catasto fabbricati Foglio 17 **Particella 563** Subalterni 2,4,6 e catasto terreni foglio 17 **particella 563** erano pervenuti:
15.07.2010 di proprietà [redacted] per quota 1/2 di Piena Proprietà in qualità di bene personale (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano sezione B Foglio 9 Particella 563 Sub. 2-4-6) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro da Dppd Ut Padova 2 (PD), in data 15.07.2010 rep.985/9990/10 e trascritto il 26.08.2010 ai n.ri 34535/20286 in [redacted] nata il 06.06.1915 a SAONARA (PD) deceduta il 09.10.2009 con atto per causa morte ai rogiti del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 20.07.2010 rep. n. 24101/5431 e trascritto il 26.07.2010 ai n.ri 29283/17004 - [redacted]

dal **18.06.1996** di proprietà [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà in qualità di bene personale [redacted] a il 06/06/1915 a SAONARA (PD) per quota 1/2 Piena Proprietà in qualità di bene personale (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) [redacted]

Con atto per causa morte, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted]

L'immobile in SAONARA (PD) Foglio 17 **Particella 562** era pervenuto:
dal **15.07.2010** di proprietà [redacted] per quota 1/2 di Piena Proprietà in qualità di bene personale in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro da Dppd Ut Padova 2 (PD), in data 15.07.2010 rep. n. 985/9990/10 e trascritto il 26.08.2010 ai n.ri 34535/20928[redacted] nata il 06.06.1915 a SAONARA (PD) deceduta il 09.10.2009, con atto per causa morte ai rogiti del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 20.07.2010 rep. n. 24101/5431 e trascritto il 26.07.2010 ai n.ri 29283/17004 - accettazione [redacted] a parte dell'erede.
dal **18.06.199**[redacted] 2 Piena Proprietà in qualità di be[redacted] ata il 06/06/1915 a SAONARA (PD) per quota 1/2 Piena, Proprietà in qualità di bene personale (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 161) in virtù di **atto per causa morte- certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro di Padova (PD), in data 18.06.1996 rep. n.982/31 e trascritto il 27.03.2000 ai n.ri 11741/7234 in morte [redacted]

Con atto per causa morte, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Leotta Maria da Piove Di Sacco (PD), in data 08.02.2002 rep. n. 65032 e trascritto il 15.07.2010 ai n.ri 27681/16068 - accettazione tacita di eredità in morte [redacted] da parte degli eredi.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Nessuno.
VINCOLI ED ONERI DELLA PROCEDURA	**25.01.2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, con atto del Notaio Marcon Adriano Francesco, rep.n. 21844/4418, iscrizione nn. 7699/1755 del 12.02.2007, a [redacted] **20.07.2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, con atto del Notaio Marcon Adriano Francesco di Ponte San Nicolò (PD), rep.n. 24101/5431, iscrizione [redacted] **26.02.2021 ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo,** emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) in data 26/02/2021 rep.n. 1320, iscritto [redacted] **26.02.2021 ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo** emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) iscritto nn.53133/9325 del 13/12/2021, [redacted]
SPESE MEDIE ANNUE	Nessuna.
Valore stimato porzione IMMOBILE RESIDENZIALE	€ 180.850,72
Valore stimato IMMOBILI ARTIGIANALI	€ 202.935,06
Valore stimato TERRENI Seminativo Arborato	€ 188.592,00
Valore stimato TERRENI Vigneto	€ 153.504,00
Spese di regolarizzazione Immobile ARTIGIANALE	- € 5.470,00
Spese di rimessa in pristino Immobile ARTIGIANALE	- € 4.000,00
Totale arrotond. Detratte spese	**€ 716.000,00**
Valore di Vendita Giudiziaria – FJV	**€ 609.000,00**

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

INDICE GENERALE

INDICE LOTTO 1

1	Descrizione della zona	Pag.9
1.1	Descrizione generale degli immobili	Pag.9
1.2	Descrizione Immobile residenziale	Pag.10
1.3	Descrizione ricovero attrezzi	Pag.12
1.4	Descrizione edificio uffici	Pag.12
2	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.14
2.1	Conformità Catastale	Pag.16
2.2	Conformità Urbanistica	Pag.17
3	Stato di possesso dei beni	Pag.18
3.1	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.18
3.2	Provenienze nel ventennio	Pag.18
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag.18
4.1	Vincoli ed Oneri che resteranno a carico dell'acquirente	Pag.18
4.2	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio prese in esame per gli immobili	Pag.19
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.20
6	Visure catastali	Pag.20
7	Comunicazioni	Pag.20
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag.21
8.1	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag.23
8.2	Risultati di vendite giudiziali forniti da Astalegale	Pag.24
	Elenco Allegati	Pag.24

INDICE LOTTO 2

1	Descrizione della zona	Pag.26
1.1	Descrizione generale degli immobili	Pag.26
1.2	Descrizione Immobile residenziale	Pag.27
1.3	Descrizione laboratorio artigianale	Pag.30
1.4	Descrizione deposito attrezzi e deposito cereali	Pag.31
1.5	Descrizione ricovero attrezzi,cantina e ripostiglio	Pag.32
1.6	Descrizione terreni	Pag.34
2	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.35
2.1	Conformità Catastale	Pag.38
2.2	Conformità Urbanistica	Pag.44
3	Stato di possesso dei beni	Pag.46
3.1	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.46
3.2	Provenienze nel ventennio	Pag.46
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag.51
4.1	Vincoli ed Oneri che resteranno a carico dell'acquirente	Pag.51
4.2	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio prese in esame per gli immobili	Pag.51
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.52
6	Visure catastali	Pag.52
7	Comunicazioni	Pag.52
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag.53
8.1	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag.56
8.2	Risultati di vendite giudiziali forniti da Astalegale	Pag.57
	Elenco Allegati	Pag.59

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Premessa

Il compendio immobiliare oggetto di stima, comprende terreni e fabbricati realizzati e utilizzati per svolgere attività di floricoltura e sede della residenza degli esecutati.
Nella valutazione considerata l'ubicazione dei fabbricati, la conformazione irregolare e gli accessi ai terreni che risultano interclusi (in quanto accessibili attraverso le part.560-563), si ritiene di suddividere i fabbricati e i terreni in **due lotti**, ed in particolare si considera:

LOTTO 1: Porzione di edificio residenziale composto da una unità abitativa (che si sviluppa al piano terra e primo) con scoperto, un edificio destinato a ricovero attrezzi e deposito piante, un edificio destinato a uffici, con accesso pedonale e carrabile da Via Caovilla civ. n.14, catastalmente identificato al N.C.E.U.: Fg.17, part. 560, sub.2,4;

LOTTO 2: Porzione di edificio residenziale composto da una unità abitativa (che si sviluppa al piano terra e primo) con scoperto, un laboratorio artigianale, un deposito attrezzi e cereali, un ricovero attrezzi-cantina-ripostiglio con accesso pedonale e carrabile da Via Caovilla civ. n.16 (catastalmente identificato al N.C.E.U.: Fg.17, part.563, sub.2,4,5,6, part.560, sub.3); tutti i terreni catastalmente identificati N.C.T. Fg.17 part.14,17,30,61,194,208,241,559,562) dato che la loro conformazione e posizione risultano interclusi, vengono inclusi in questo lotto che ne garantisce un accesso.

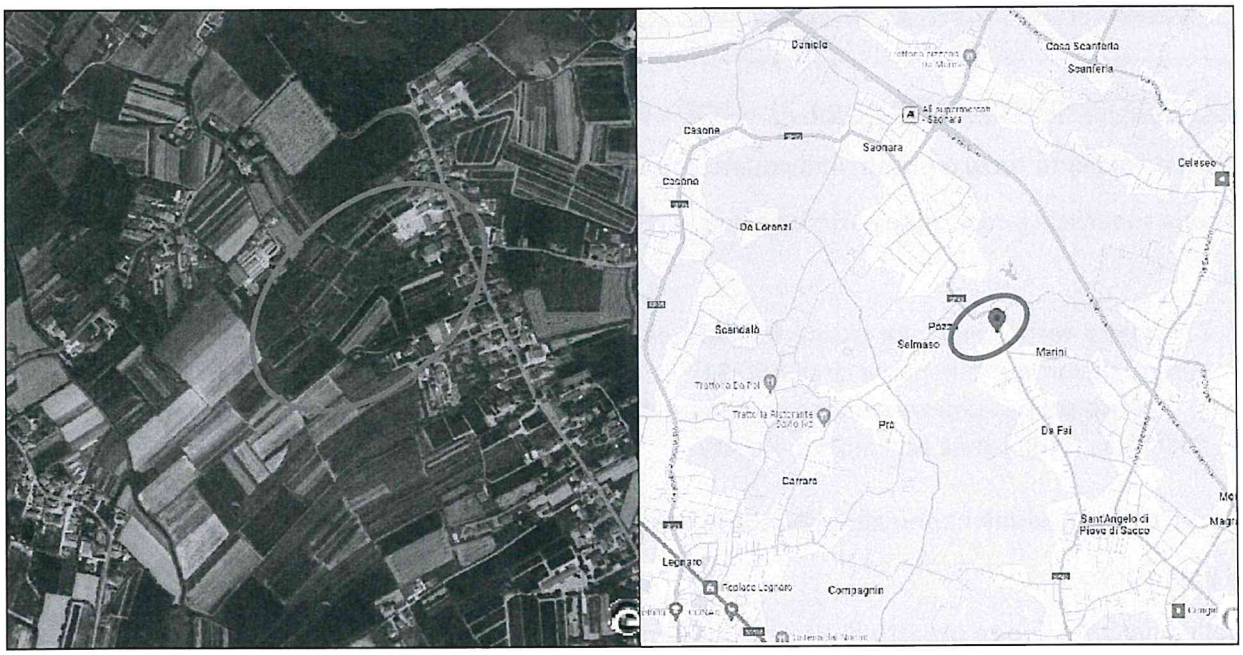
Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

LOTTO 1 – Immobili Via Caovilla, n°14 Saonora (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: Gli immobili in oggetto, localizzati a sud-est di Padova, sono ubicati nel Comune di Saonara, lungo Via Caovilla.

Si tratta di una zona che si caratterizza per un contesto rurale, con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria, mentre per opere di urbanizzazione secondaria e le attività commerciali bisogna fare riferimento al vicino centro di Saonara o Legnaro. I collegamenti alla viabilità sono garantiti dalla principale direttrice Via dei Vivai e Corso Stati Uniti, che consente di raggiungere Padova.



1.1- DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI: Trattasi di una composizione di fabbricati, costruiti in epoche differenti che venivano utilizzati, per svolgere attività di floricoltura, dalla Ditta "Vivai Piante" Gardin Enrico. I fabbricati comprendono: una **porzione di edificio residenziale** che si sviluppa su due piani fuori terra (utilizzata come abitazione) con **garage** esterno, un **edificio rurale** destinato a **ricovero attrezzi e deposito piante**, un **edificio** destinato ad **uffici**.

La costruzione dell'**edifico residenziale** risale ad epoca antecedente al 1967, è stato realizzato con tecniche di tipo tradizionale, muratura perimetrale in laterizio, solai in legno, tetto a "padiglione" con manto di copertura in tegole, cornicione sporgente con mensole, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; il ricovero attrezzi e il deposito piante, sono realizzati con blocchi per murature in cemento portanti, facciavista per esterni, copertura con struttura in travi di cemento e tavelloni in laterizio; l'edificio destinato a uffici è realizzato in legno.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

	
Porzione abitazione sub.2	Porzione abitazione sub.2

1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILE (sub. 2): si tratta della porzione di unità immobiliare residenziale, che si sviluppa al **piano terra e primo**, individuato con il civ.14. L'abitazione, con esposizione nord-est-ovest, ha una superficie lorda totale pari a circa **mq. 97**, e più precisamente lo schema distributivo comprende al:

- **piano terra**: una zona giorno formata da ingresso con vano scala, cucina, soggiorno, con una superficie lorda totale pari a circa **mq. 51**;
- **piano primo**: una zona notte composta da un disimpegno, due camere, un bagno per una con superficie lorda totale pari a circa **mq.46**.

I locali dell'abitazione hanno altezze interne variabili da ml. 2.98-3.05 al piano terra, e da ml.2.75-2.87 al piano primo.

Nel complesso, l'unità oggetto di stima, si presenta in scarso stato di conservazione.

PIANO TERRA - **Sub. 2**	
	
Ingresso - vano scala	Cucina

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Soggiorno

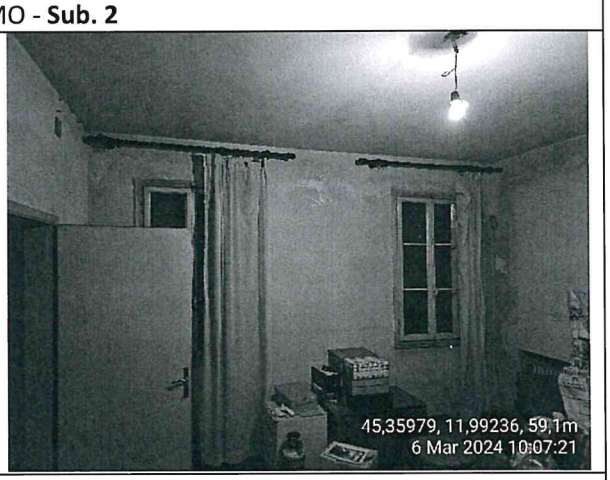


Soggiorno

PIANO PRIMO - **Sub. 2**



Camera



Camera



Bagno



Bagno

Serramenti - La porta di accesso è costituita da un serramento in alluminio a due ante; i serramenti esterni (finestre) sono in legno con vetro, in qualche caso in alluminio, davanzali in cemento e oscuri in legno. I serramenti interni (porte) sono in legno che risalgono all'epoca di costruzione.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Pavimenti - I pavimenti interni risalgono all'epoca di costruzione, e sono in piastrelle di ceramica al piano terra, in legno nelle camere al piano primo; nel poggiolo sono presenti piastrelle rettangolari di piccole dimensioni.

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; non è presente il videocitofono.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione - L'impianto di riscaldamento a servizio dell'unità è di tipo autonomo con impianto di distribuzione a radiatori in ghisa, si segnala la presenza di uno scaldacqua a legno nel bagno del piano primo. Non è verificabile la funzionalità dell'impianto di riscaldamento.

1.3 – DESCRIZIONE RICOVERO ATTREZZI (sub.4): L'edificio che comprende il ricovero attrezzi e il deposito piante risulta avere una superficie lorda totale pari a circa **mq.180**, con un'altezza media di m.6.25.

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



Ricovero attrezzi - deposito piante



Ricovero attrezzi – vista interna

Serramenti - i serramenti esterni di accesso sono uno del tipo a basculante e l'altro con apertura a scorrere in metallo; sono presenti finestre, in metallo.

Pavimenti – la pavimentazione è in terra battuta.

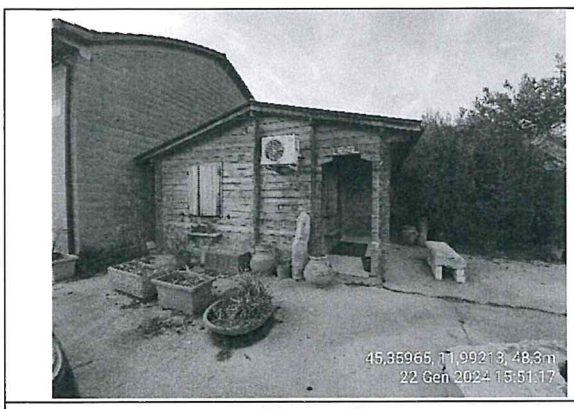
Impianti - l'impianto elettrico presente, di tipo a vista con canalizzazioni in pvc, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza apparenti manomissioni o modifiche evidenti.

1.4 – DESCRIZIONE EDIFICIO UFFICI (sub.4): In adiacenza all'edificio del ricovero attrezzi-deposito piante si trova l'edificio destinato a ufficio, realizzato con una struttura in legno, che comprende due

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

uffici, un ripostiglio, un servizio igienico che risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 36, un portico di mq.4,60 con una superficie totale di ca mq. 41. L'altezza interna è di m.2.85.

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



Edificio Uffici



Ufficio



Ripostiglio



Servizio igienico

Serramenti - il serramento esterno di accesso è in legno e vetro; sono presenti finestre in legno e vetro.

Pavimenti - il pavimento è in piastrelle.

Impianti - l'impianto elettrico presente, di tipo a vista con canalizzazioni in pvc, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza apparenti manomissioni o modifiche evidenti.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

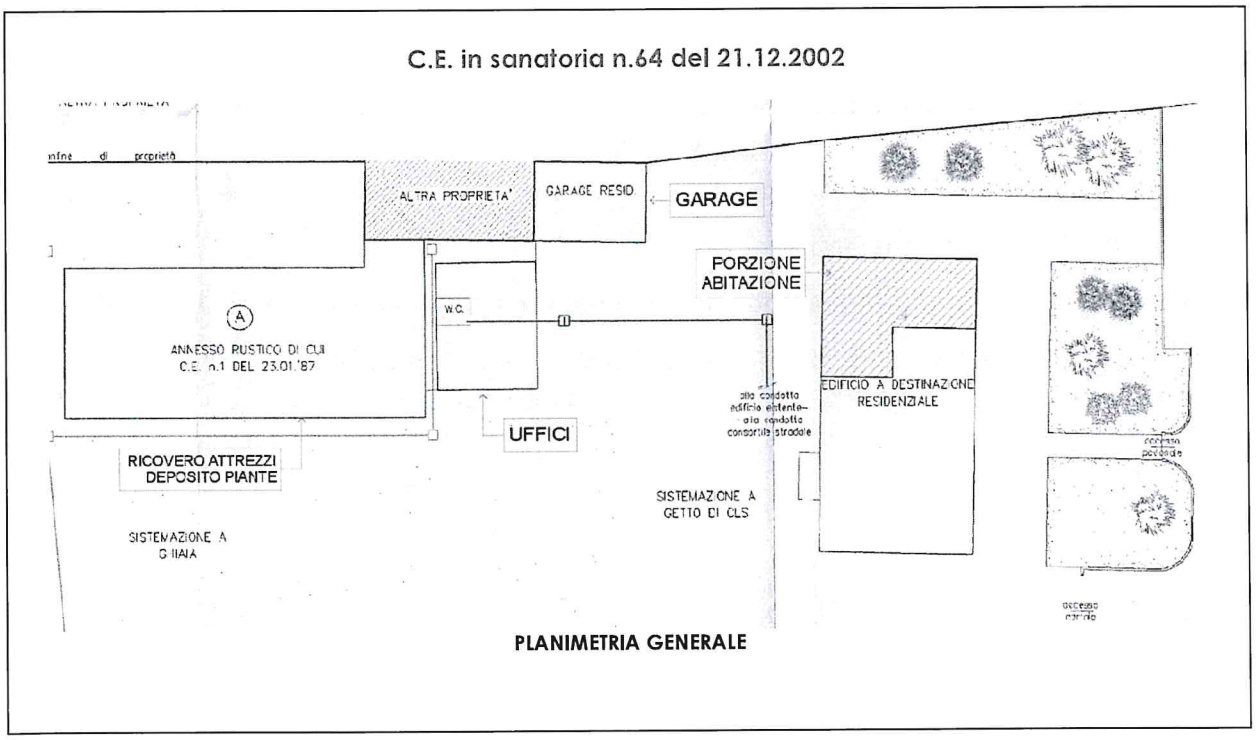
Giudizi di conformità

2. - CONFORMITÀ EDILIZIA

= BASSA CRITICITÀ =

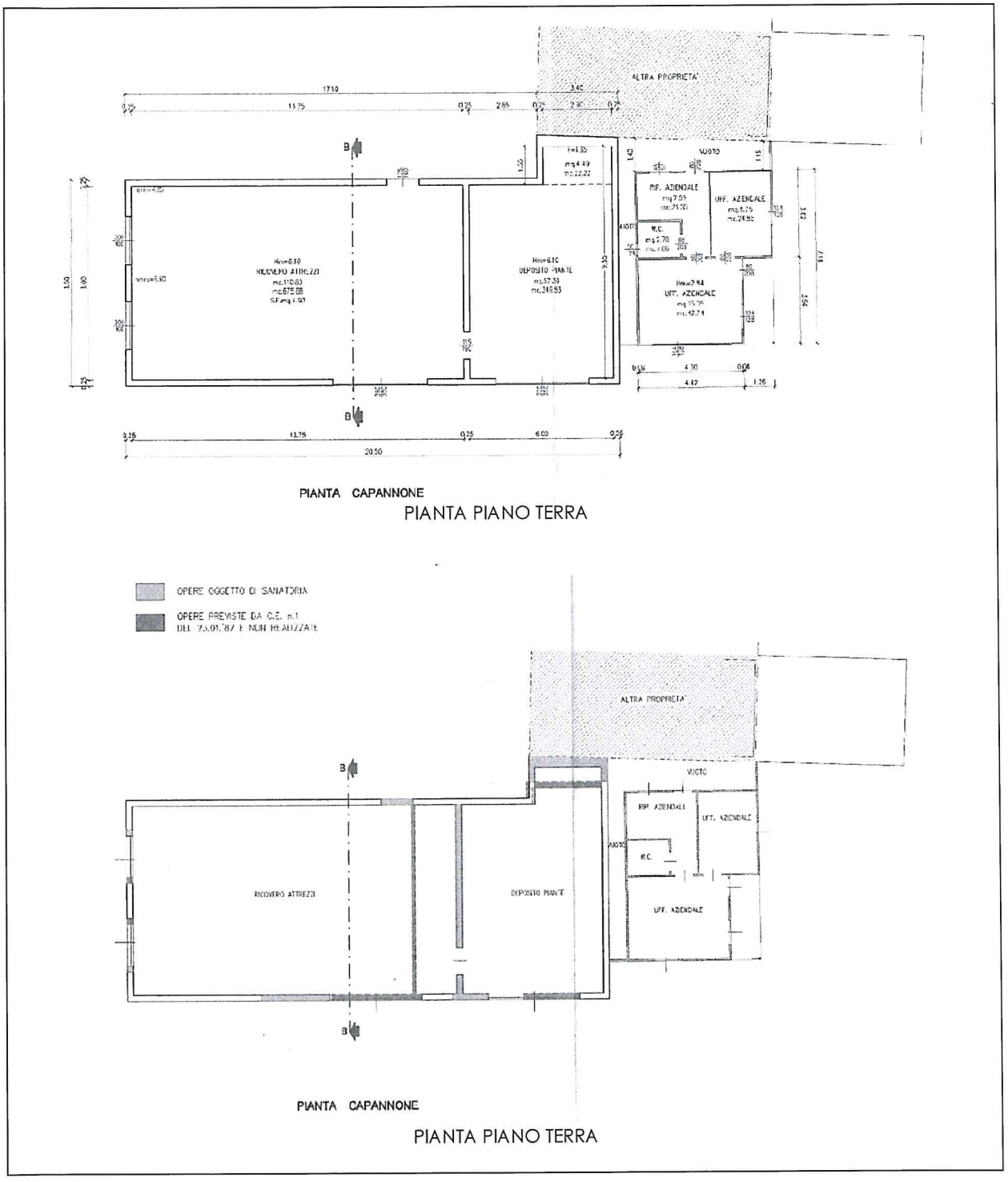
A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Saonara, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- **C.E. n.44/82**, per la costruzione di un nuovo capannone ad uso deposito piante e ricovero attrezzi agricoli, rilasciata in data **28.10.1982** (relativo al Fg.17 part.563); a fronte del rilascio della concessione a edificare il capannone è stato redatto un atto di vincolo d'uso decennale, a favore del Comune di Saonara, per il quale vengono richieste le agevolazioni di cui all'art.20 della L.28.01.1977 n.10, con Notaio M. Leotta, in data 20.10.1982, rep.4938;
- **C.E. gratuita per opere edilizie n.1**, n.4011 prot. (art.9 L.28.01.1977 n.10) per la nuova costruzione di annesso rustico ad uso ricovero attrezzi agricoli e ricovero piante, rilasciata in data **23.01.1987** (relativo al Fg.17 part.560);
- **C.E. in sanatoria n.64**, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, per opere eseguite in parziale difformità dalle C.E. n.44/1982 e n. 1/1987 rilasciata in data **21.12.2002**.



PLANIMETRIA GENERALE

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae



PIANTA CAPANNONE

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA CAPANNONE

PIANTA PIANO TERRA

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, rispetto all'ultimo stato autorizzato, che consistono in:

1- realizzazione di un **garage** nello scoperto comune, lungo il muro di confine (verso nord e ovest) con altra proprietà;

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

tale difformità, verificato con l'ufficio tecnico del Comune di Saonara, non è ritenuta sanabile in quanto vista la destinazione agricola dell'area, il volume del garage supera il massimo volume realizzabile pari a mc.800, pertanto si rende necessario il ripristino mediante demolizione per il quale si stima una spesa di circa **€ 10.000**;

2- **modifiche prospettiche** nella porzione di abitazione al piano terra: nel locale cucina e soggiorno sono state tamponate dall'interno due finestre; è stata chiusa la bocca del focolare del caminetto;
tale difformità è ritenuta sanabile mediante una S.C.I.A in sanatoria

- per il quale si stimano di circa **2.000,00 €** di spese tecniche e **516,00 €** di sanzione amministrativa oltre ai diritti di segreteria;

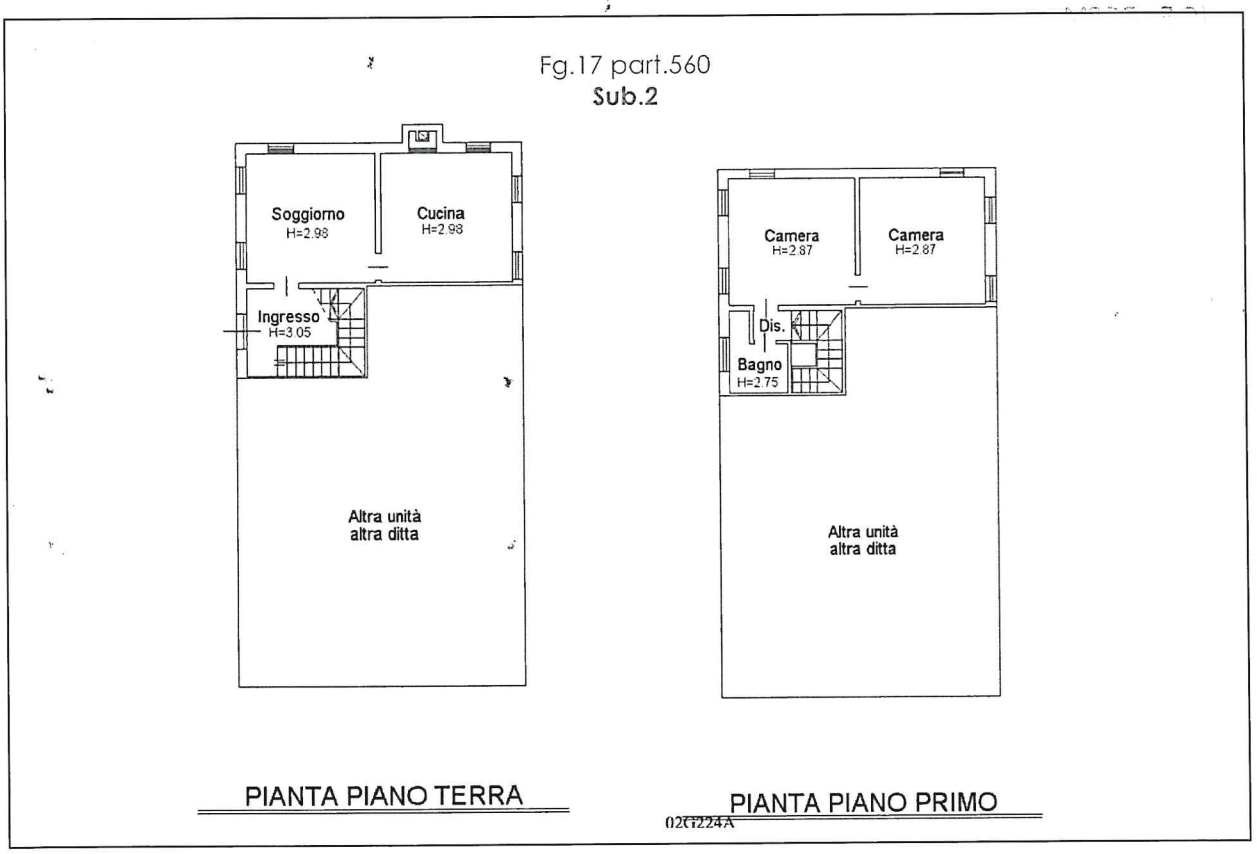
per un importo complessivo stimato a corpo di circa **12.516,00 €.**

2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE

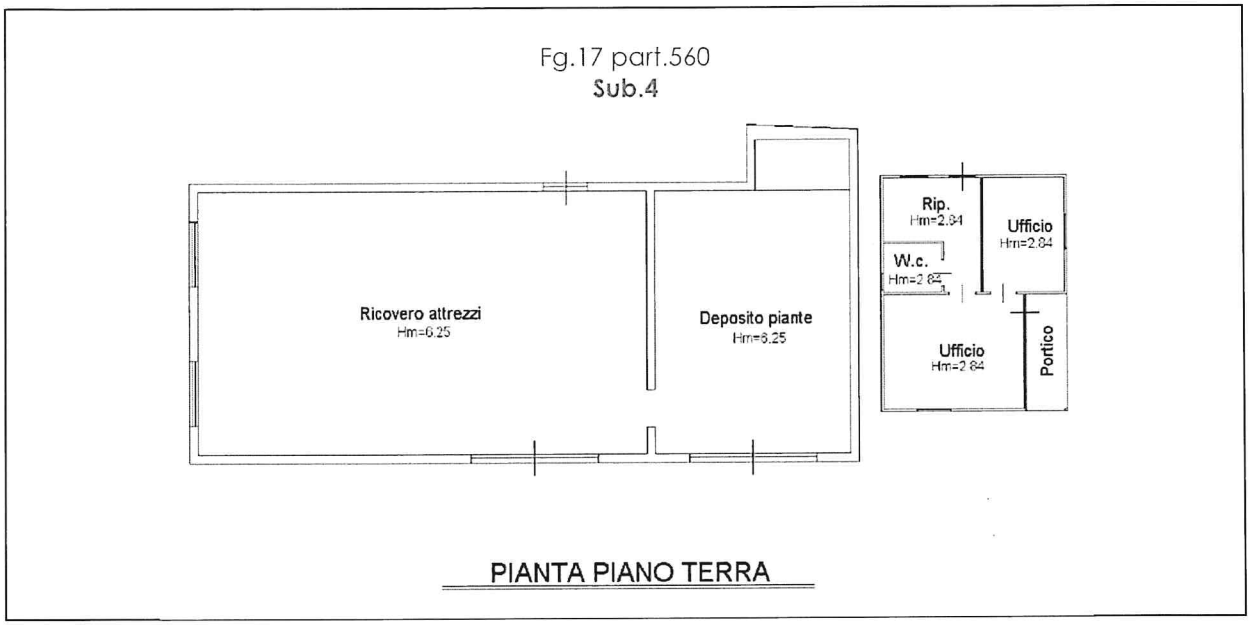
= BASSA CRITICITÀ =

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.T. (mappale terreni correlato) Fg. **17** Mapp.**560** Cat. **ENTE URBANO**
N.C.E.U. Comune di Saonara, Via Coavilla
Sez. - fg.**17**, part.**560**, sub.**2**, cat. **A/3**, cl.**2**, cons. **5 vani**, piano **P.t.-1°**, rendita **€ 387,34**;
Sez. - fg.**17**, part.**560**, sub.**4**, cat. **D/10**, piano **P.t.**, rendita **€ 1.180,00**.



Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae



Ditta catastale:

[redacted]

Si segnalano lievi difformità che riguardano la parziale chiusura (verso l'interno) di due finestre in soggiorno e cucina, al piano terra lato nord, e della bocca del focolare del caminetto; tali lievi difformità non richiedono aggiornamento delle planimetrie catastali, in quanto non incidono sulla rendita.

Confini catastali:

- Nord: altra proprietà, part. 567,239;
- Est: esterno, Via Caoduro;
- Ovest: altra proprietà, part.559;
- Sud: altra proprietà, part.563.

2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= NESSUNA CRITICITÀ =

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Saonara, presenta la seguente destinazione:

- **Fg.17 mapp. 560:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2, Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;
  Ambiti di Urbanizzazione Consolidata "AUC" (art. 2 della L.R. 14/2017) – variante n.1 art. 45 bis N.T.A. del P.A.T.;
  Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. N.T.O. del P.I.;

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Perimetro del centro abitativo - art. 29.N.T.O. del P.I.;
Parzialmente in Fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art. 31 N.T.O. del P.I;
Zona residenziale di edificazione diffusa C1.e/93 – art. 51 N.T.O. del P.I.

La stima non comprende terreni edificabili, né terreni agricoli.

Informazioni sull'immobile

3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

Le unità oggetto di stima risultano attualmente occupate dagli esecutati, ad eccezione di parte dell'immobile catastalmente censito Fg.17, part.560 sub.4, meglio identificato dal contratto di locazione (vedi paragrafo 8.1, pag.24).

3.1 - Attuale proprietà

[redacted]

3.2 - Provenienze nel ventennio

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

Gli immobili in comune di SAONARA (PD) catasto fabbricati foglio 17 Part. 560 subalterni **2**,3, **4**, 1 e catasto terreni **Foglio 17 Particella 560** erano pervenuti:

[redacted]

Comunione Legale dei beni (nella loro precedente identificazione al catasto Terreni Foglio 17 Particella 108 fabbricato rurale e particella 160 terreno) per averlo acquistato [redacted]

[redacted]

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Convenzioni matrimoniali e prov. di assegn. casa coniugale: ***In regime di comunione dei beni.***

Atti di asservimento urbanistico o vincoli comunali: ***Non emerse dalle indagini svolte.***

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Altre limitazioni d'uso: ***Non emerse dalle indagini svolte.***

4.2 - Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile:

Iscrizioni:

25.01.2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con atto del Notaio Marcon Adriano Francesco di Ponte San Nicolo' (PD), rep.n. 21844/4418, iscrizione nn. 7699/1755 del 12.02.2007, a favor

[redacted]

20.07.2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, con atto del Notaio Marcon Adriano Francesco di Ponte San Nicolò (PD), rep.n. 24101/5431, iscrizione ai nn. 29284/6855 del 26.07.2010, a

[redacted]

26.02.2021 ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo, emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) in data 26/02/2021 rep.n. 1320, iscritto nn. 53132/9324 del 13/12/2021, nascente

[redacted]

26.02.2021 ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) iscritto nn.53133/9325 del 13/12/2021, nascente da in data 26/02/2021, rep.n.

[redacted]

31.07.2023 atto di pignoramento, Tribunale di Padova, rep. n.4462, trascritto il 12.10.2023 ai n.ri

[redacted]

Sentenze di pignoramento: **Sentenza di pignoramento n.4462/2023** depositata il **12.10.2023**.

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

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

[redacted]

A seguito di comunicazione da parte del Custode nominato per la procedura, **Avv. Alice Lin**, ho eseguito in maniera congiunta il primo accesso agli immobili oggetto di stima in data **22.01.2024**. Successivamente come da accordi presi in occasione del primo sopralluogo, ho eseguito un secondo sopralluogo in data **06.03.2024**, per il completamento dei rilievi.

[redacted]

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

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.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

Per la valutazione del subject residenziali, sono stati presi in considerazione per l'analisi MCA immobili a destinazione residenziale compravenduti negli ultimi 30 mesi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - IMMOBILE RESIDENZIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Unità principale: Porzione di Abitazione P.T. + 1°P. **part.560 sub. 2**	97,00	100%	97,00
Superficie commerciale totale, m²			**97,00**

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	**COMPARABLE 2**	**COMPARABLE 3**
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	atto Notaio Franco Rep. 111525	atto Notaio Martucci Rep. 15747	atto Notaio Cassano Rep. 4037
Data contratto	09/11/2021	21/03/2023	17/03/2023
Superfici principali e secondarie	250,00 mq	90,00 mq	221,00 mq
Prezzo dichiarato	**138.000,00 €**	**46.000,00 €**	**95.000,00 €**
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			**€ 562,91**

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO	97,00	562,91	€ 54.602,27
Valore di mercato	**€ 54.602,27**		

Per la valutazione del subject commerciali-artigianali, dato che non risulta un mercato attivo, sono stati presi in considerazione asking price per l'analisi MCA immobili a destinazione commerciale-artigianale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - IMMOBILI ARTIGIANALI	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Ricovero Attrezzi + Deposito piante **part.560 sub. 4**	180,00	100%	180,00
Immobile Ufficio **part.560 sub.4**	36,00	100%	36,00
Immobile Ufficio: Portico **part.560 sub. 4**	4,60	30%	1,38
Superficie commerciale totale, m²			**217,38**

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	**COMPARABLE 2**	**COMPARABLE 3**
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	Agenzia SAM	Agenzia Gabetti per l'Impresa	Agenzia Tecnocasa
Data contratto	22/04/2024	22/04/2024	22/04/2024
Superfici principali e secondarie	1779,00 mq	1730,00 mq	1800,00 mq
Prezzo dichiarato	**690.000,00 €**	**672.000,00 €**	**699.000,00 €**
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			**€ 390,71**

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO	217,38	390,71	€ 84.932,54
Valore di mercato	**€ 84.932,54**		

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	**Intervento**	**Importo stimato**
Spese per demolizione garage e ripristino	Spese ripristino	€ 10.000,00
Spese S.C.I.A. porzione abitaz. + sanzione amministrativa	S.C.I.A. in sanatoria edilizia	€ 2.516,00
Totale		**€ 12.516,00**

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato porzione IMMOBILE RESIDENZIALE	€ 54.602,27
Valore stimato immobile ARTIGIANALE - UFFICIO	€ 84.932,54
Spese di regolarizzazione IMMOBILE RESIDENZIALE	-€ 12.516,00
Totale	€ 127.018,81
Totale Arrotondato	**€ 127.000,00**

Valore di mercato STIMATO € 127.000,00

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	€ 19.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 107.950,00**

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 108.000,00

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

Le unità interessate dal **contratto di locazione ad uso commerciale** (All. 10) sono relative a:
- part.**560** sub.**4** deposito piante, uffici,
- part.**563** sub.**4**, laboratorio artigianale, in parte,
- part.**563** sub.**5**, deposito cereali, deposito attrezzi agricoli, in parte,
  e
- part.432 sub.2, porzione di abitazione (non oggetto della perizia di stima),
- part.432 sub.4, deposito attrezzi agricoli (non oggetto della perizia di stima),
- part.340 seminativo in parte (non oggetto della perizia di stima),

registrato il 07.08.2017, (stipulato in data per la durata di 6 anni dal 07.07.2017 e termine al 06.07.2023, con rinnovo automatico e tacito per un uguale periodo) [redacted]

stato concordato un **canone di locazione** pari a **€ 54.000,00 annui**, da pagarsi in **rate mensili** di **€ 4.500,00** (da corrispondere al locatore).

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Si precisa che le unità identificate catastalmente con la part.**432** sub.**2** (porzione di abitazione), sub.**4** (deposito attrezzi agricoli) e part.**340** (seminativo in parte) non sono oggetto della presente perizia di stima.

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dall'esecutato ed in parte dal locatario.

Nella perizia sono compresi terreni agricoli.

In base alle superficie e suddivisione dei diversi immobili è stato possibile riepilogare i valori di affitto come segue.

SUDDIVISIONE LOCAZIONE PER IMMOBILI	AFFITTO ANNUO totale ->	54.000,00 €

FG	MAP	SUB	Destinaz	MQ	VALORI €/mq anno	VALORI totale affitto	VALORI totale affitto	
17	432	2	D/10	210,00	50,00	10.500,00 €	30.200,00 €	non oggetto di stima
17	432	4	D/10	330,00	50,00	16.500,00 €		
17	340		TERRENO	1900,00	1,68	3.200,00 €		
17	560	4	D/10	100,00	50,00	5.000,00 €	23.800,00 €	oggetto di stima
17	563	4	C/3	126,00	50,00	6.300,00 €		
17	563	5	C/3	250,00	50,00	12.500,00 €		

Verifica del Canone annuo

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE		
Descrizione	**Canone pagato secondo contratto di locazione stipulato il 07.08.2017**	**Canone stimato secondo valori di mercato attualmente in uso indicati dalle agenzie**
Locazione complessiva per IMMOBILE	476,00 mq x 50,00 €/mq anno = **23.800,00 € anno** Pari a 1983,83 € al mese (per Magazzini-depositi)	476,00 mq x 50,42 €/mq anno = **24.000,00 € anno** Pari a 2000,00 € al mese (per Magazzini-depositi)
Il canone così verificato, sulla base dello stato conservativo degli immobili oggetto di stima, verificati al momento del sopralluogo in data 06.03.2024, si ritiene congruo, rispettando quanto previsto dall'art. 2923 del C.C.		

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

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

IMMOBILI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Abitazione	Abitazione	Abitazione
PROCEDURA	R.G.E. 74/2014	R.G.E. 21/2013	R.G.E.872/2010
Data aggiudicazione	04/06/2015	30/03/2016	06/03/2015
Superfici principali e secondarie	216,00 mq	98,00 mq	260,00 mq
Prezzo di aggiudicazione	**77.000,00 €**	**41.000,00 €**	**130.000,00 €**
Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione	**356,48 €**	**418,37 €**	**500,00 €**

IMMOBILI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Capannone	Capannone	Laboratorio
PROCEDURA	C.C. 10213/2017	R.G.E. 610/2017	R.G.E.872/2010
Data aggiudicazione	24/01/2017	24/04/2018	06/03/2015
Superfici principali e secondarie	580,00 mq	200,00 mq	260,00 mq
Prezzo di aggiudicazione	**67.500,00 €**	**86.250,00 €**	**130.000,00 €**
Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione	**116,38 €**	**431,25 €**	**500,00 €**

TERRENI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Terreni	Terreni	
PROCEDURA	C.P.20/2017	FALL. 101/2014	
Data aggiudicazione	14/05/2019	16/11/2020	
Superfici principali e secondarie	23.190,00 mq	11.220,00 mq	
Prezzo di aggiudicazione	**321.750,00 €**	**45.000,00 €**	
Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione	**13,87 €**	**4,01 €**	

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

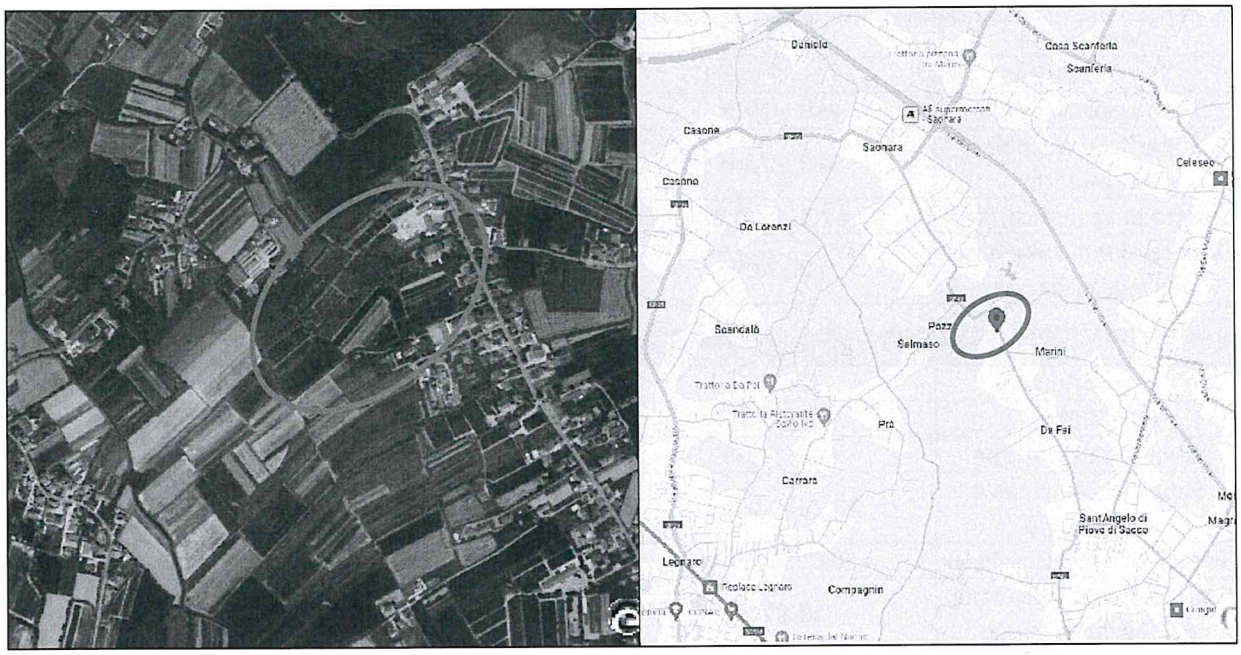
Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

LOTTO 2 – Immobili e terreni Via Caovilla, n°16 Saonora (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: Gli immobili in oggetto, localizzati a sud-est di Padova, sono ubicati nel Comune di Saonara, lungo Via Caovilla.

Si tratta di una zona che si caratterizza per un contesto rurale, con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria, mentre per opere di urbanizzazione secondaria e le attività commerciali bisogna fare riferimento al vicino centro di Saonara o Legnaro. I collegamenti alla viabilità sono garantiti dalla principale direttrice Via dei Vivai e Corso Stati Uniti, che consente di raggiungere Padova.



1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI: Trattasi di una composizione di fabbricati, costruiti in epoche differenti che venivano utilizzati, per svolgere attività di floricoltura, dalla Ditta "Vivai Piante" Gardin Enrico.

La composizione di fabbricati comprende: una **porzione** di **edificio residenziale** che si sviluppa su due piani fuori terra (utilizzata come abitazione), un **edificio rurale** destinato a **deposito attrezzi agricoli e deposito cereali**, un **ripostiglio**, un **deposito concimi**, un **ricovero attrezzi**, una **cantina** e un **piccolo ripostiglio.**

L'edifico residenziale che risale ad epoca antecedente al 1967, è stato realizzato con tecniche di costruzione tipiche del periodo, muratura perimetrale in laterizio, solai in legno, tetto a "padiglione" con manto di copertura in tegole, cornicione sporgente con mensole, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Il **laboratorio artigianale** che risale ad epoca anteriore al 1967, è stato realizzato in muratura in laterizio, copertura con travi di cemento prefabbricate.

Il **deposito** di **attrezzi agricoli** e quello di **cereali** sono stati realizzati nel 1982 con blocchi in cemento portanti (cm.25), facciavista, per le murature; la copertura del deposito attrezzi agricoli (a volta policentrica) e quella del deposito cereali sono realizzate con struttura in metallo e lastre in cemento - amianto; anche la costruzione del deposito concimi risale al 1982.

Il **ricovero attrezzi-cantina** che risale ad epoca anteriore al 1967, è stato realizzato in muratura di laterizio, copertura a falda unica con travetti in cemento, tavelloni in laterizio e manto in coppi; il **ripostiglio** risale alla fine agli anni 80.



Porzione di abitazione part.563 sub.2



Porzione di abitazione vista da Via Caovilla

1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILE (Part.563 sub.2 - Part. 560 sub.3): si tratta della porzione di unità immobiliare residenziale, che si sviluppa al **piano terra e primo**, individuato con il civ.16. L'abitazione, con esposizione sud-est-ovest, ha una superficie lorda totale pari a circa **mq.196**, e più precisamente lo schema distributivo è costituito da:

- **piano terra**: una zona giorno formata da una veranda, un ingresso, vano scala, una cucina con cottura, un soggiorno, un disimpegno, un pranzo, un anti-bagno e bagno, con una superficie lorda totale pari a circa mq. 90 (part. 560 sub.3 con una sup. di circa mq.6,70), complessivamente pari a circa **mq.96,70**;
- **piano primo**: una zona notte composta da un disimpegno, tre camere, un bagno per una superficie lorda totale pari a circa mq.93 (part. 560 sub.3 con una sup.6,60 di circa mq.), complessivamente pari a circa **mq.99,60**;

I locali dell'abitazione hanno altezze interne variabili da ml. 2.80-2.83-2.98 al piano terra; altezze interne variabili da ml. 2.77-2.84-2.97 al piano primo.

Nel complesso, l'unità oggetto di stima, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

PIANO TERRA - Part.563 Sub. 2 Part.560 Sub.3



Ingresso



Bagno



Pranzo



Soggiorno



Vano scala



Soggiorno

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

PIANO PRIMO	
	
Bagno	Camera
	
Camera	Camera

Serramenti – L'accesso all'unità avviene attraverso la porta in alluminio della veranda, e da un successivo serramento, in legno, privo di blindatura; i serramenti esterni (finestre) sono in legno con vetro semplice, davanzali in cemento e oscuri in legno alla veneta. I serramenti interni (porte) sono di legno e risalgono all'epoca di costruzione.

Pavimenti - I pavimenti interni sono di media qualità, e più precisamente in piastrelle di ceramica e in graniglia di marmo al piano terra e in legno nelle camere al piano primo; nei servizi igienici e nella zona angolo cottura sono presenti rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica; nel poggiolo sono presenti piastrelle rettangolari di piccole dimensioni; i gradini della scala interna sono in graniglia di marmo.

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; è presente il citofono.

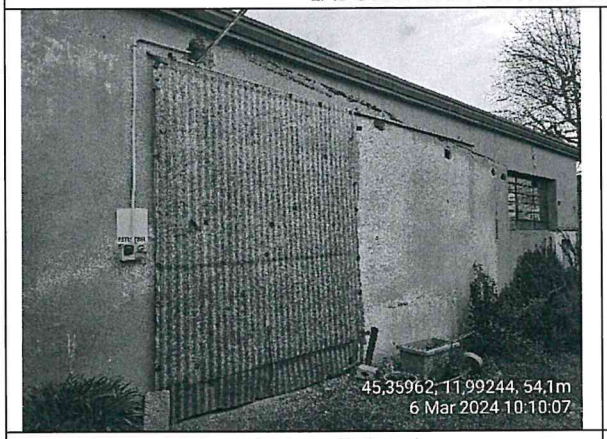
Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione - L'impianto di riscaldamento a servizio dell'unità è di tipo autonomo con caldaia (SIME) alloggiata nel servizio igienico al piano terra; l'impianto di distribuzione, si compone di radiatori in ghisa. Non è presente un impianto di condizionamento.

1.3 – DESCRIZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE (sub.4): Il laboratorio artigianale, raggiungibile dallo scoperto comune, è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 126 con un'altezza di m.3.70.

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

LABORATORIO ARTIGIANALE – PIANO TERRA SUB.4



Laboratorio artigianale



Laboratorio artigianale



Laboratorio artigianale sub.4



Laboratorio artigianale sub.4

Serramenti - i serramenti esterni di accesso è del tipo a basculante in metallo; sono presenti finestre, in metallo e vetro.

Pavimenti – la pavimentazione in terra battuta.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Impianti - l'impianto elettrico presente, di tipo a vista con canalizzazioni in pvc, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza apparenti manomissioni o modifiche evidenti.

1.4 – DESCRIZIONE DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI e DEPOSITO CEREALI (sub.5): Il deposito attrezzi agricoli, raggiungibile mediante lo scoperto comune, è organizzato in un unico ambiente (con presenza di un gruppo servizi igienici) che risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 298 ed un'altezza di m.6.50. Si segnala che è stata modificata la posizione del gruppo servizi igienici.

Nel deposito cereali è stato realizzato un soppalco con struttura in metallo.

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



Deposito attrezzi agricoli



Deposito attrezzi agricoli

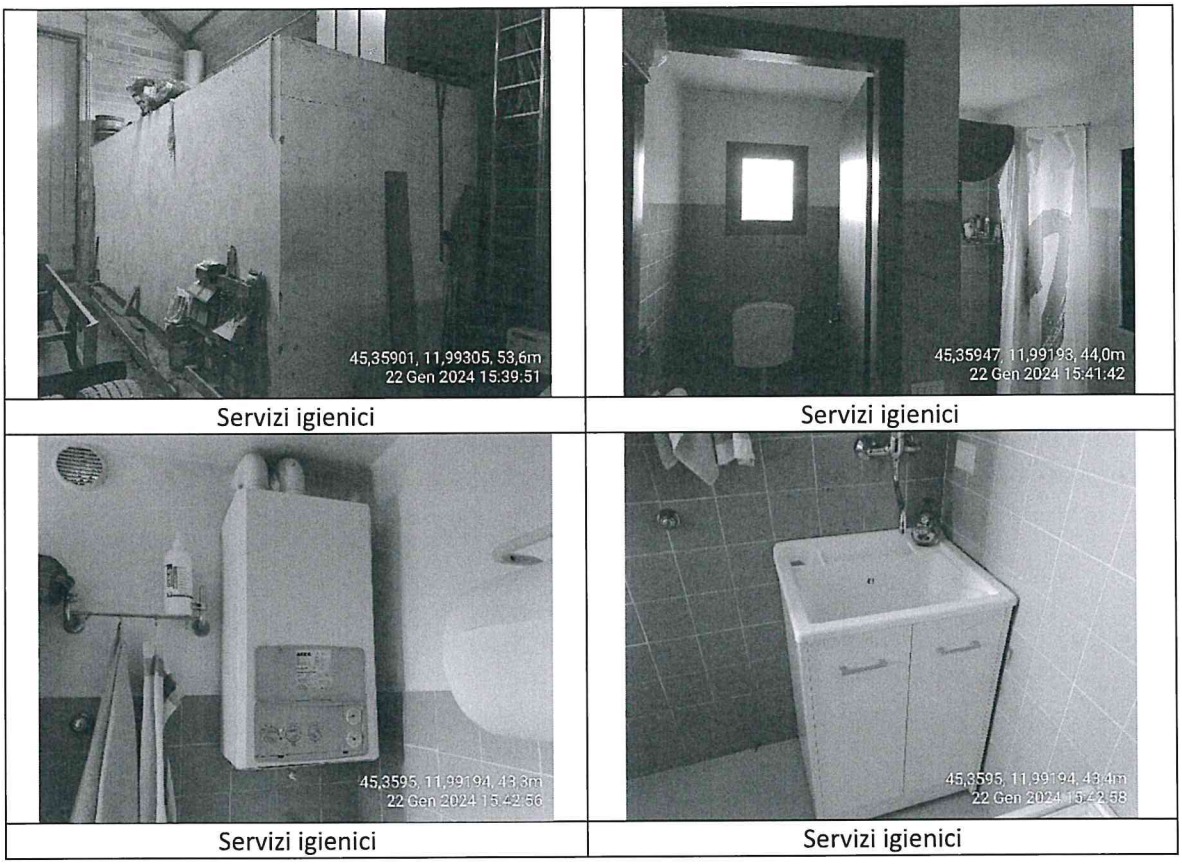


Deposito cereali - soppalco



Deposito attrezzi agricoli

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae



Servizi igienici | Servizi igienici

Servizi igienici | Servizi igienici

Serramenti - il serramento esterno di accesso è del tipo a scorrere in metallo; finestre, in metallo e vetro.

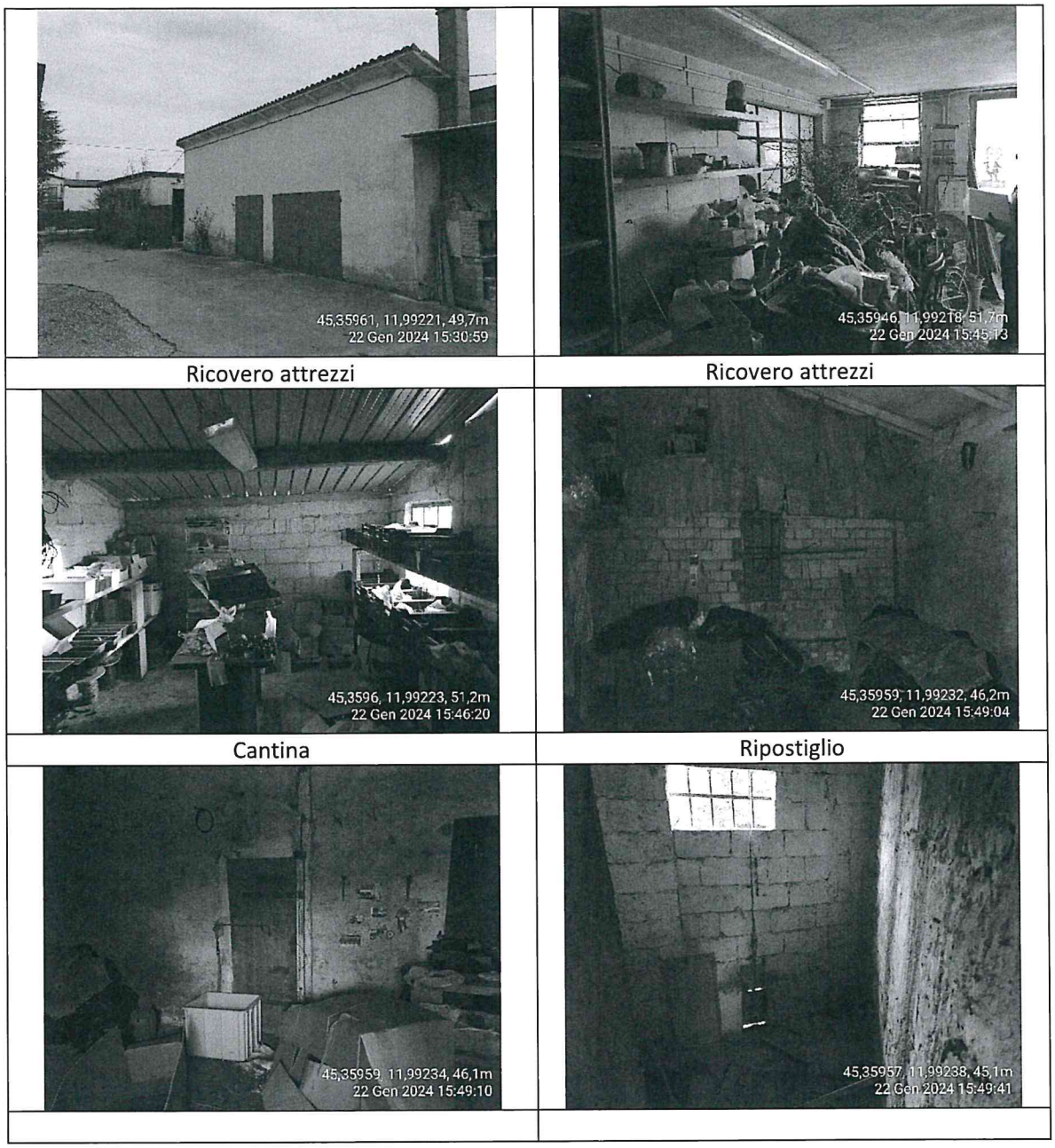
Pavimenti - il pavimento è in cemento lisciato.

Impianti - l'impianto elettrico presente, di tipo a vista con canalizzazioni in pvc, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza apparenti manomissioni o modifiche evidenti.

1.5 – DESCRIZIONE RICOVERO ATTREZZI, CANTINA E RIPOSTIGLIO (sub.6): il ricovero attrezzi, di forma irregolare è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 33,84 ed un'altezza di m.2.45. Si segnala che non è presente la tramezza di delimitazione della cantina.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae



Serramenti - il serramento esterno di accesso è in metallo con apertura ad ante; sono presenti finestre, in metallo e vetro.

Pavimenti - il pavimento è in parte in terra battura e in parte in cemento lisciato.

Impianti - l'impianto elettrico presente, di tipo a vista con canalizzazioni in pvc, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza apparenti manomissioni o modifiche evidenti.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

1.6 – DESCRIZIONE TERRENI (sub. 14,17,30,61,194,208,241,559,562): Trattasi di appezzamenti di terreno tra loro adiacenti, della superficie catastale complessiva di mq.55.417. L'accesso ai terreni, poiché interclusi, avviene attraverso la part.563. In base alla qualifica attribuita alle particelle del Catasto Terreni esse risultano in parte a **seminativo arboreo** (part.14, 30, 61, 208, 241, 559 - sup. mq.31.432) e in parte a **vigneto** (part.17, 194, 562 - sup. mq.23.985).

L'impianto planimetrico dell'area dalla conformazione irregolare, pianeggiante e priva di recinzioni, si presenta allo stato di fatto, verificato durante il sopralluogo, come appezzamenti di terreno che ospitano piante di vario tipo e materiale vivaistico in genere. E' presente una serra.

TERRENI	
	
Serra	Serra
	
Terreni	Terreni
	
Terreni	Terreni

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Giudizi di conformità

2. - CONFORMITÀ EDILIZIA = BASSA CRITICITÀ =

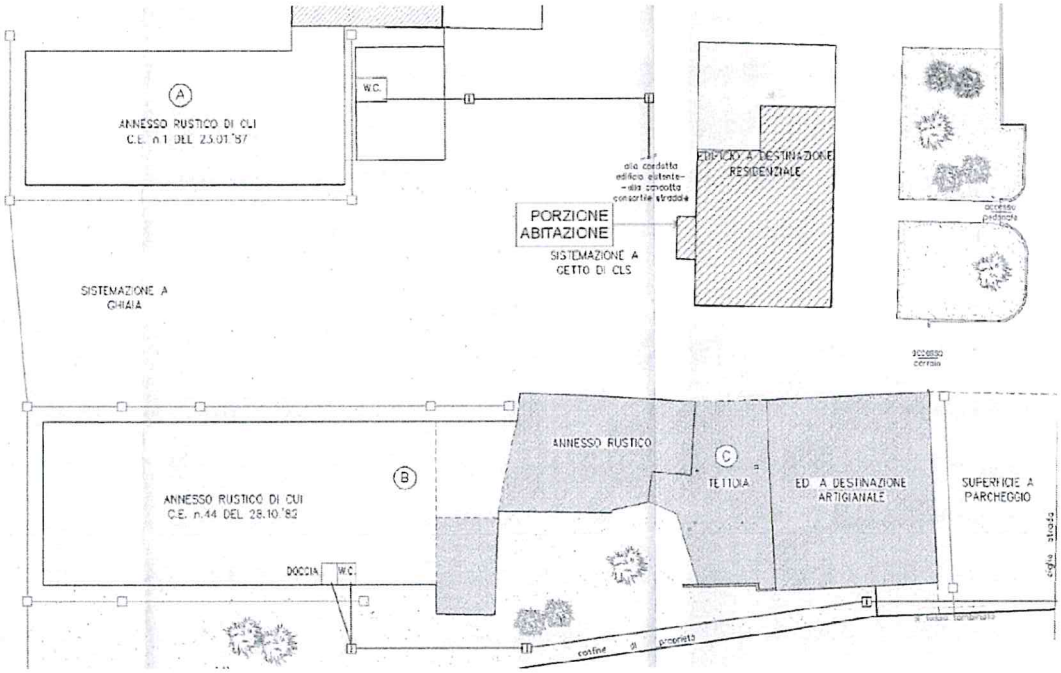
A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Saonara, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- **C.E. n.44/82**, per la costruzione di un nuovo capannone ad uso deposito piante e ricovero attrezzi agricoli, rilasciata in data **28.10.1982** (relativo al Fg.17 part.563); a fronte del rilascio della concessione a edificare il capannone è stato redatto un atto di vincolo d'uso decennale, a favore del Comune di Saonara, per il quale vengono richieste le agevolazioni di cui all'art.20 della L.28.01.1977 n.10, con Notaio M. Leotta, in data 20.10.1982, rep.4938;
- **C.E. gratuita per opere edilizie n. 3,** n.7469 prot. (art.9 L.28.01.1977 n.10) per la nuova costruzione di una serra ad uso vivaistico del 06.02.1987 (Fg.17 part.559 - in Via Caovilla n.16); denuncia di inizio lavori in data 07.09.1987;
- **C.E. in sanatoria n.64**, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, per opere eseguite in parziale difformità dalle C.E. n.44/1982 e n. 1/1987 rilasciata in data **21.12.2002**. Si precisa che la costruzione dell'edificio a destinazione residenziale risale ad epoca antecedente al 1967.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

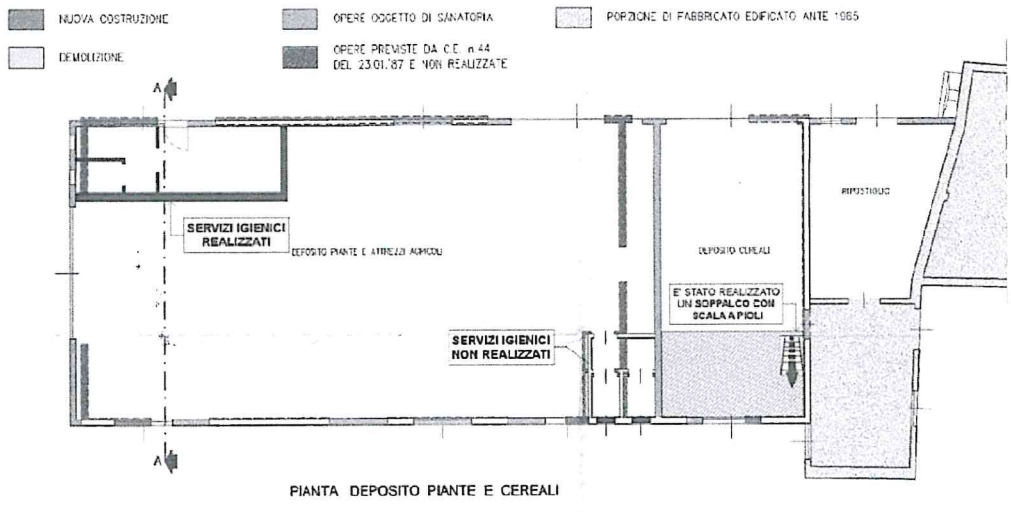
C.E. in SANATORIA N.64 del 21.12.2002

PLANIMETRIA GENERALE



C.E. in SANATORIA N.64 del 21.12.2002

CAPANNONE AD USO DEPOSITO PIANTE E RICOVERO ATTREZZI Part.563 Sub.5

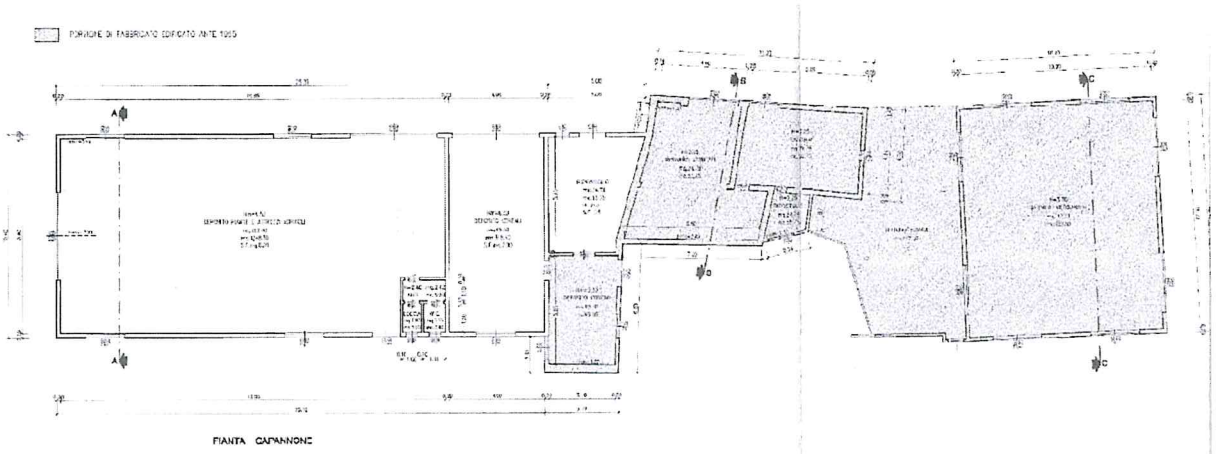


PIANTA DEPOSITO PIANTE E CEREALI

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

C.E. in SANATORIA EDILIZIA N.64 del 21.12.2002

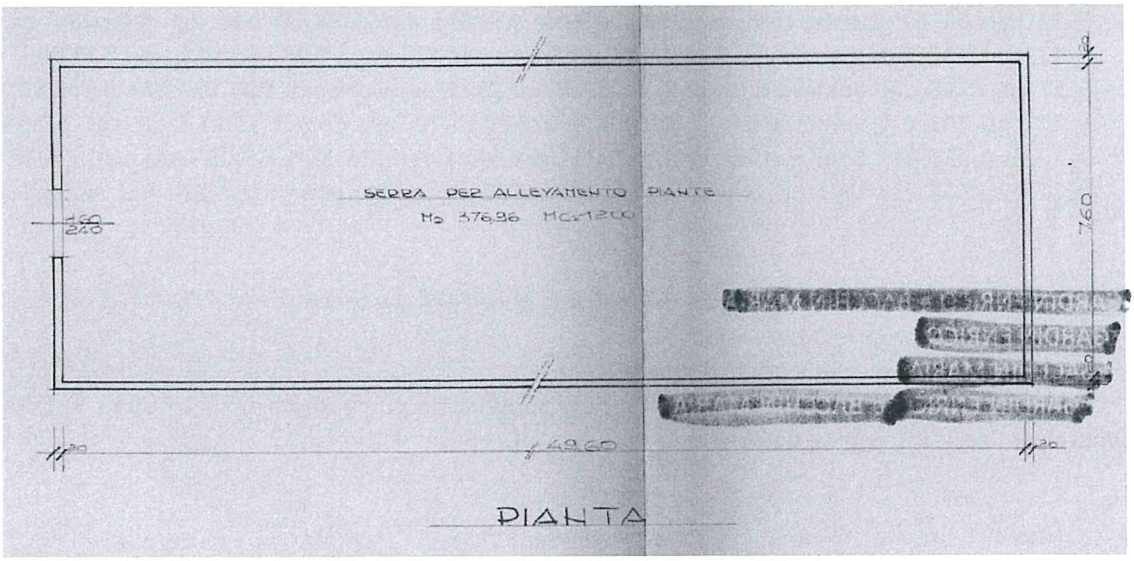
CAPANNONI Part.563 Sub.5



PIANO TERRA

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DEL 07.09.1987

SERRA AD USO VIVAISTICO



In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, rispetto all'ultimo stato autorizzato, che consistono in:

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

- realizzazione di un **soppalco** con struttura in metallo, nel deposito cereali (sub.5), per la quale si rende necessario la rimessa in pristino per il quale si stima una spesa di circa **4.000,00 €**;
- **modifiche interne** e **prospettiche** nel deposito attrezzi (sub.5), che consistono in una diversa posizione dei servizi igienici e di alcune forometrie; tali difformità sono ritenute sanabili mediante la presentazione di una richiesta di provvedimento edilizio in sanatoria (SCIA in sanatoria)**:**
  - per il quale si stimano di circa **4.000,00 €** di spese tecniche e **670,00 €** di sanzione amministrativa oltre ai diritti di segreteria;

per un importo complessivo stimato a corpo di circa **8.670,00 €.**

2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE

= BASSA CRITICITÀ =

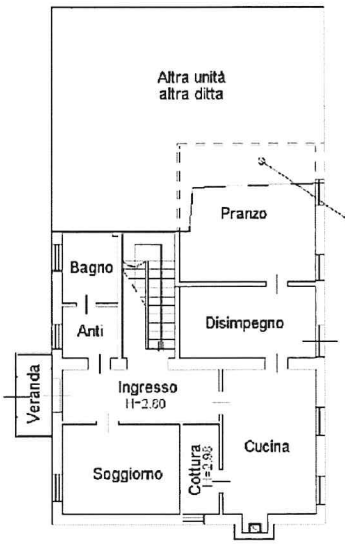
I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.E.U. Comune di Saonara, Via Coavilla,
Sez. - fg.**17**, part.**563**, sub.**2**, cat. **A/2**, cl.**1**, cons. **8 vani**, piano **P.t.-1°**, rendita **€ 619,75** (***);
Sez. - fg.**17**, part.**560**, sub.**3**, cat. **A/2**, cl.**1**, cons. **2 vani**, piano **P.t.-1°**, rendita **€ 154,94** (**);
Sez. - fg.**17**, part.**563**, sub.**4**, cat. **C/3**, cl.**1**, cons. **116 mq**, piano **P.t**, rendita **€ 173,74** (***);
Sez. - fg.**17**, part.**563**, sub.**5**, cat. **D/10**, rendita **€ 1.549,00** (****);
Sez. - fg.**17**, part.**563**, sub.**6**, cat. **D/10**, rendita **€ 380,00** (***);
N.C.T. Comune di Saonara, Via Caovilla
Sez. - fg.**17**, part.**14**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons. **52 are 10 ca**, reddito. dom. **€ 42,27**-redd. agr. **€ 24,22** (**);
Sez. - fg.**17**, part.**17**, cat. **Vigneto**, cl. **1**, cons. **90 are 35 ca**, reddito dom. **€ 105,81**-redd. agr. **€ 60,66** (**);
Sez. - fg.**17**, part.**30**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons. **67 are 90 ca**, reddito dom. **€ 55,09**-redd. agr. **€ 31,56** (**);
Sez. - fg.**17**, part.**61**, cat. **Semin**, cl. **1**, cons. **94 are 93 ca**, reddito dom. **€ 94,10**-redd. agr. **€ 49,03** (*);
Sez. - fg.**17**, part.**194**, cat. **Vigneto**, cl. **1**, cons. **19 are 50 ca**, reddito dom. **€ 22,84**-redd. agr. **€ 13,09** (*);
Sez. - fg.**17**, part.**208**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons. **69 are 29 ca**, reddito dom. **€ 56,22**-redd. agr. **€ 32,21** (**);
Sez. - fg.**17**, part.**241**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons.**18 are 70 ca**, reddito dom. **€ 15,17**-redd. agr. **€ 8,69** (*);
Sez. - fg.**17**, part.**559**, cat. **Semin-arbor**, cl. **2**, cons. **11 are 40 ca**, reddito dom. **€ 9,25**-redd. agr. **€ 5,30** (*);
Sez. - fg.**17**, part.**562**, cat. **Vigneto**, cl.**1**, cons. **1 ha 30 are 00 ca**, reddito dom. **€ 152,24**-redd. agr. **€ 87,28** (***).

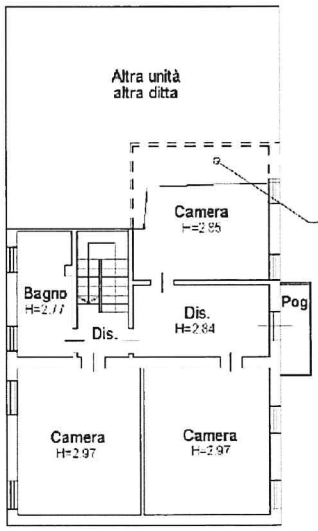
[redacted]

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Fg.17 part.563
Sub.2



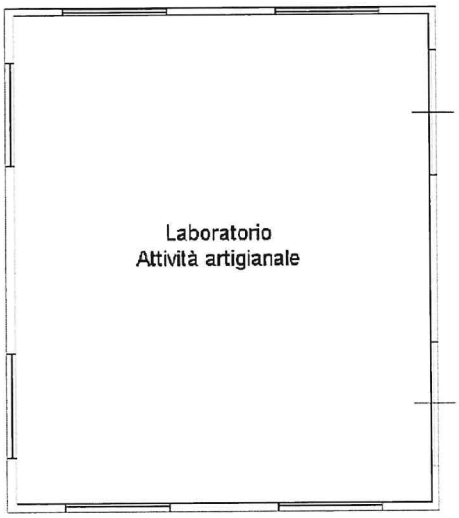
PIANTA PIANO TERRA H=2.83



PIANTA PIANO PRIMO

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

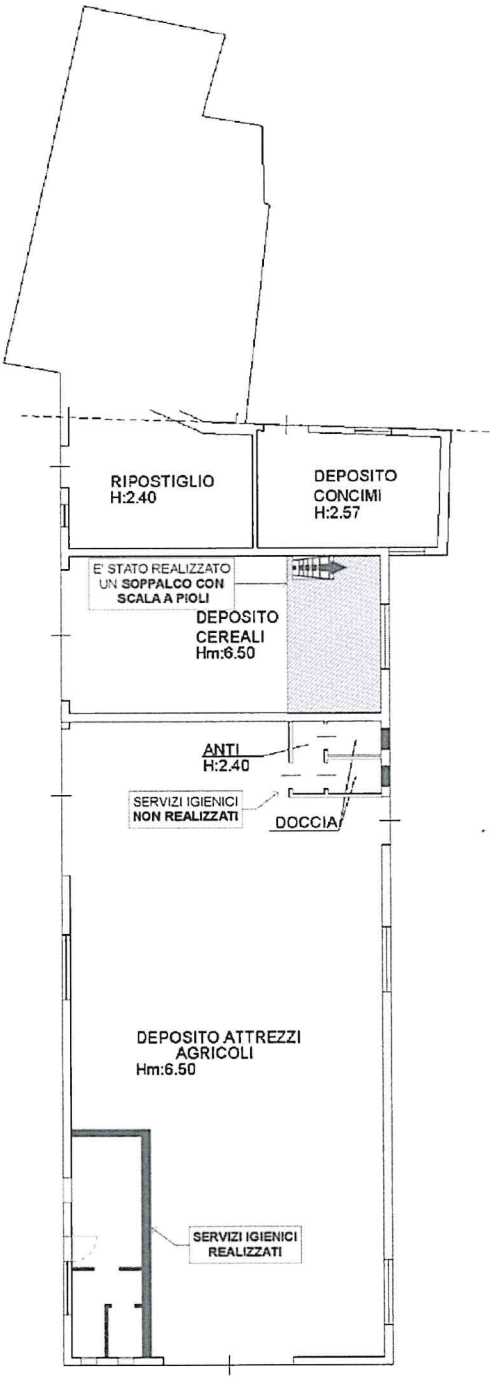
Fg.17 part.563
Sub.4



PIANTA PIANO TERRA H=3.70

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Fg.17 part.563
Sub.5

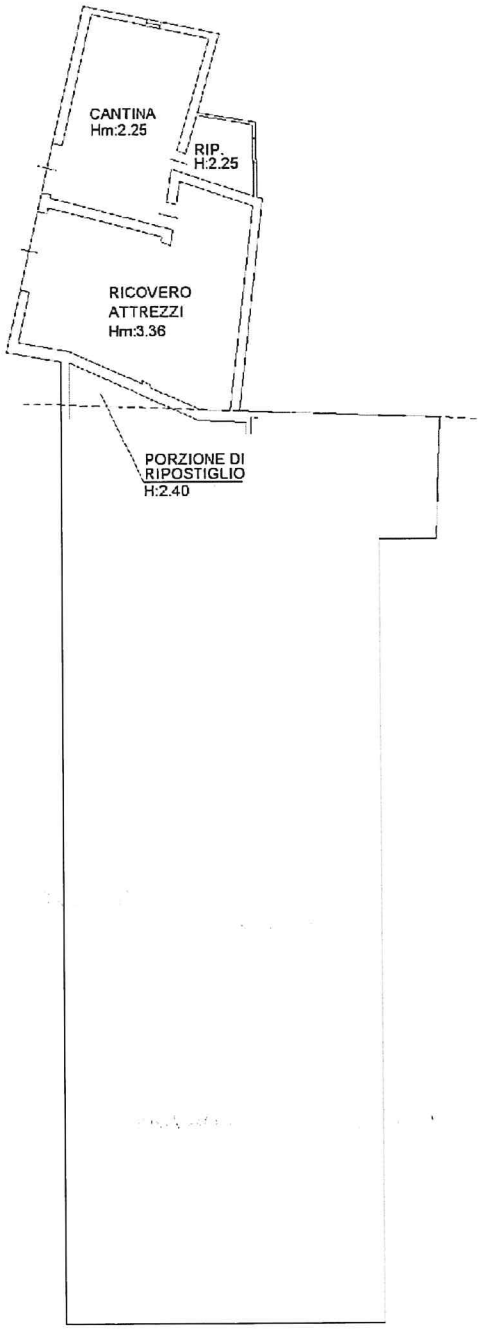


PIANO TERRA

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

Fg.17 part.563
Sub.6



Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b55688eaeb82354292d66ff4a443ae

Ditta catastale:

[redacted]

Per quanto riguarda i **terreni** la ditta catastale risulta intestata come segue:

[redacted]

Si segnalano lievi difformità, che riguardano:

- nel deposito attrezzi (sub.5) diversa distribuzione dei servizi igienici e modifiche prospettiche.

Pertanto, deve essere aggiornata la scheda catastale con la posizione aggiornata delle tramezze modificate, per la quale si stimano spese tecniche relative alla Pratica di nuovo Accatastamento (Docfa), di circa **€ 800,00**.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Confini catastali:

- Nord: altra proprietà, part. 560;
- Est: esterno, Via Caoduro;
- Ovest: altra proprietà, part.562;
- Sud: altra proprietà, part.432.

2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= NESSUNA CRITICITÀ =

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Saonara, presenta la seguente destinazione:

- **Fg.17 mapp. 563:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2, Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;
  Ambiti di Urbanizzazione Consolidata "AUC" (art. 2 della L.R. 14/2017) – variante n.1 art. 45 bis N.T.A. del P.A.T.;
  Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. N.T.O. del P.I.;
  Perimetro del centro abitativo - art. 29.N.T.O. del P.I.;
  Parzialmente in Fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art. 31 N.T.O. del P.I.;
  Zona residenziale di edificazione diffusa C1.e/93 – art. 51 N.T.O. del P.I.;

- **Fg.17 mapp. 208:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2, Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;
  Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. 23 N.T.O. del P.I.;
  Parzialmente in idoneità edificatoria dei terreni (tav.3 del P.A.T.): Aree esondabili o a ristagno idrico – art. 34 N.T.O. del P.I.;
  Sistema ambientale e paesaggistico: Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (rete ecologica)
  Area di connessione naturalistica – art. 41 bis N.T.O. del P.I.;
  Zona agricola di tutela dell'assetto ecologico E1 – artt. 55, 62 bis N.T.O. del P.I.;

- **Fg.17 mapp. 17,30:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;
  Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. 23 N.T.O. del P.I.;
  Parzialmente in fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art.31 N.T.O. del P.I.;
  Sistema ambientale e paesaggistico: Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (rete ecologica)
  Area di connessione naturalistica – art. 41 bis N.T.O. del P.I.;
  Zona agricola di tutela dell'assetto ecologico E1 – artt.55, 62 bis N.T.O. del P.I.;

- **Fg.17 mapp. 61:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. 23 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente in fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art.31 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente sistema ambientale e paesaggistico: Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (rete ecologica) Area di connessione naturalistica – art. 41 bis N.T.O. del P.I.;
Parzialmente zona agricola di tutela dell'assetto ecologico E1 – artt.55, 62 bis N.T.O. del P.I.;

- **Fg.17 mapp. 14:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;
Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. 23 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente in elettrodotti, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art.31 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente in fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art.31 N.T.O. del P.I.;
Sistema ambientale e paesaggistico: Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (rete ecologica) Area di connessione naturalistica – art. 41 bis N.T.O. del P.I.;
Zona agricola di tutela dell'assetto ecologico E1 – artt.55, 62 bis N.T.O. del P.I.;

- **Fg.17 mapp. 194:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;
Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. 23 N.T.O. del P.I.;
Fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art.31 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente zona agricola periurbana E2 – artt.55, 62 bis N.T.O. del P.I.;

- **Fg.17 mapp. 562:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;
Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. 23 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente in fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art.36 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente sistema ambientale e paesaggistico: Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (rete ecologica) Area di connessione naturalistica – art. 41 bis N.T.O. del P.I.;
Parzialmente zona agricola di tutela dell'assetto ecologico E1 – artt.55, 62 bis N.T.O. del P.I.;
Parzialmente zona agricola periurbana E2 – artt.55, 62 bis N.T.O. del P.I.;

- **Fg.17 mapp. 559,241:** Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2 Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;
Ambiti di Urbanizzazione Consolidata "AUC" (art. 2 della L.R. 14/2017) – variante n.1 art. 45 bis N.T.A. del P.A.T.;
Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. 23 N.T.O. del P.I.;
Fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art.31 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente in perimetro del centro abitato – art. 29 N.T.O. del P.I.;

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Parzialmente in zona residenziale di edificazione diffusa C.1.e/93 – art.51 N.T.O. del P.I.;
Parzialmente zona agricola periurbana E2 – artt.55, 62 bis N.T.O. del P.I.

La stima non comprende terreni edificabili e comprende terreni agricoli.

Informazioni sull'immobile

3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

Le unità oggetto di stima risultano attualmente occupate dagli esecutati, ad eccezione di parte dell'immobile catastalmente censito Fg.17, part.563 sub.4-5, meglio identificato dal contratto di locazione (vedi paragrafo 8.1, pag.56).

3.1 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

[redacted]

3.2 - Provenienze nel ventennio

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

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio **17 Particella 241** era pervenuto:

[redacted]

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio **17 Particella 61** era pervenuto:

[redacted]

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

[redacted]

Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 20/07/2010 rep. n. 24099/5429 e trascritto il 26/07/2010 ai n.ri 29281/17002;

[redacted] per quota 1/4 piena proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di **atto giudiziario - decreto** di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale Ordinario di Venezia (VE), in data 27.06.2007 rep. n. 364 e trascritto il 06/07/2007 ai n.ri 37080/19432 [redacted]

sottoscrizione autenticata da Cardarelli Franco da Padova (PD), in data 26.09.2003 rep. n. 27249/8770 e trascritto il 15/10/2003 ai n.ri 44621/27712;

[redacted]

in data 05.09.1991 rep. n. 1890/27 e trascritto il 28.01.1993 ai n.ri 2239/165 [redacted]

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Cardarelli Franco da Padova (PD), in data 26/09/2003 rep. n. 27249 e trascritto il 12/07/2010 ai n.ri 26952/15675 - accettazione tacita di eredità [redacted]
Con atto [redacted]
20/07/20 [redacted]
di eredità [redacted]

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 559** era pervenuto:

- [redacted]

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

[redacted]

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto fabbricati Foglio 17 **Particella 563** Subalterno 5 era pervenuto:

- dal **13.03.1981** di proprietà di [redacted] per quota 1/1 [redacted]na Proprietà Superficiaria in regime di Comunion[redacted]nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) in virtù di **atto tra vivi Costituzione di Diritto di** [redacted]

  N.B. Si precisa che nell'atto veniva permesso di costruire e mantenere sul terreno di proprietà del costituente un capannone agricolo;

- dal **15.07.2010** di proprietà di [redacted] per quota 1/1 Proprietà per l'area (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano sezione B Foglio 9 Particella 563 Sub. 5) in virtù di **atto per causa morte – certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro [redacted]

  Adriano Francesco da Ponte San Nicolò(PD), in data 20.07.2010 rep. 24101/5431 e trascritto il [redacted]

  parte dell'erede;

- dal **18.06.1996** di proprietà [redacted]

  Proprietà per l'area, alla sig[redacted]

  Proprietà per l'area (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro di Padova (PD), in data 18.06.1996 rep. n. 982/31 e trascritto il 27/03/2000 ai n.ri 11[redacted]

  [redacted];

  Con atto per causa morte, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Leotta Maria da Piove Di Sacco (PD), in data 08.02.2002 rep. n. 65032 e trascritto il 15.07.2010 ai n.ri 27681/16068 – accettazione tacita di eredità [redacted] da parte degli eredi;

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 14** era pervenuto:

[redacted]

il 26.01.2000 ai n.ri 2538/1574;

L'immobile in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 30** era pervenuto:

[redacted]

Gli immobili in comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 17** e **Particella 194** erano pervenuti:

[redacted]

L'immobile in Comune di SAONARA (PD) catasto terreni Foglio 17 **Particella 208** era pervenuto:

[redacted]

Gli immobili in comune di SAONARA (PD) catasto fabbricati Foglio 17 **Particella 563** Subalterni 2,4,6 e catasto terreni foglio 17 **particella 563** erano pervenuti:

[redacted] per quota 1/2 di Piena Proprietà in qualità di bene personale (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

sezione B Foglio 9 Particella 563 Sub. 2-4-6) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro da Dppd Ut Padova 2 (PD), in data 15.07.2010 [redacted] 20.07.2010 rep. n. 24101/5431 e trascritto il 26.07.2010 ai n.ri 29283/17004 - accettazione tacita [redacted]

- [redacted] Piena Proprietà in qualità di bene personale (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 159 ora 563) in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro di Padova (PD), in data 18.06.1996 rep. n. 982/31 e [redacted] SAONARA (PD) deceduto il 25.10.1994)

[redacted]

L'immobile in SAONARA (PD) Foglio 17 **Particella 562** era pervenuto:

- dal **15.07.2010** di proprietà d[redacted] per quota 1/2 di Piena Proprietà in qualità di bene personale in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro da Dppd Ut Padova 2 (PD), in data 15.07.2010 rep. n. 985/9990/10 [redacted] rogiti del notaio Marcon Adriano Francesco da Ponte San Nicolò (PD), in data 20.07.2010 rep. n. 24101/5431 e trascritto il 26.07.2010 ai n.ri 29283/17004 - accettazione tacita di eredita in morte [redacted]

-

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

personale (nella sua precedente identificazione sul terreno al catasto terreni foglio 17 particella 161) in virtù di **atto per causa morte- certificato di denunciata successione** Ufficio Del Registro di [redacted]

Con atto per causa morte, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Leotta Maria da Piove Di Sacco (PD), in data 08.02.2002 rep. n. 65032 e trascritto il 15.07.2010 ai n.ri 27681/16068 - accettazione tacita di eredità in morte [redacted] da parte degli eredi.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Convenzioni matrimoniali e prov. di assegn. casa coniugale: ***In regime di comunione dei beni.***

Atti di asservimento urbanistico o vincoli comunali: ***Non emerse dalle indagini svolte.***

Altre limitazioni d'uso: ***Non emerse dalle indagini svolte.***

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

Iscrizioni:

25.01.2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con atto del Notaio Marcon Adriano Francesco di [redacted]

20.07.2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, con atto del Notaio Marcon Adriano [redacted]

26.02.2021 ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo, emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) in data 26.02.2021 rep.n. 1320, iscritto NN 53132/9324 del 13.12.2021, nascente [redacted]

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

26.02.2021 ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo emesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Padova con sede in Padova (PD) iscritto NN 53133/9325 del 13.12.2021, nascente da in data 26.02.2021, rep.n.

[redacted]

Sentenze di pignoramento: **Sentenza di pignoramento n.4462/2023** depositata il **12.10.2023**.

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 allegate le visure catastali storiche (All.3), il Certificato di Destinazione Urbanistica (All.5) e scheda delle caratteristiche energetiche dell'immobile (All.9).

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

A seguito di comunicazione da parte del Custode nominato per la procedura, **Avv. Alice Lin**, ho eseguito in maniera congiunta il primo accesso agli immobili oggetto di stima in data **22.01.2024**. Successivamente come da accordi presi in occasione del primo sopralluogo, ho eseguito un secondo sopralluogo in data **06.03.2024**, per il completamento dei rilievi.

[redacted]

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

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.

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT RESIDENZIALE

Per la valutazione del subject residenziale, sono stati presi in considerazione per l'analisi MCA immobili a destinazione residenziale compravenduti negli ultimi 30 mesi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - IMMOBILE RESIDENZIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Unità principale: Porzione di Abitazione P.T. + 1°P. **part. 563 sub. 2**	183,00	100%	183,00
Unità principale: Porzione di Abitazione P.T. + 1°P. **part. 560 sub. 3**	13,30	100%	13,30
Unità principale: Veranda P.T. **part. 563 sub. 2**	3,20	30%	0,96
Unità principale: Poggiolo 1°P. **part. 563 sub. 2**	3,00	30%	0,90
Superficie commerciale totale, m²			**198,16**

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	**COMPARABLE 2**	**COMPARABLE 3**
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	atto Notaio Righetto Rep. 13300	atto Notaio Cassano Rep. 3015	atto Notaio Sasso del Verme Rep. 44816
Data contratto	29/12/2023	05/03/2021	03/10/2023
Superfici principali e secondarie	130,00 mq	220,0 mq	250,00 mq
Prezzo dichiarato	**150.000,00 €**	**250.000,00 €**	**230.000,00 €**
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			**€ 912.65**

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO IMMOBILI RESIDENZIALE	198,16	912,65	€ 180.850,72
Valore di mercato	**€ 180.850,72**		

Per la valutazione del subject commerciali-artigianali, dato che non risulta un mercato attivo, sono stati presi in considerazione asking price per l'analisi MCA immobili a destinazione commerciale-artigianale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - IMMOBILI ARTIGIANALI	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Laboratorio P.T. **part.563 sub.4**	126,00	100%	126,00
Deposito attrezzi agricoli, cereali, concimi, rip. **part. 563 sub. 5**	298,00	100%	298,00
Deposito attrezzi, cantina, rip. **part. 563 sub. 6**	77,00	100%	77,00
Superficie commerciale totale, m²			**501,00**

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	**COMPARABLE 2**	**COMPARABLE 3**
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	Agenzia SAM	Agenzia Gabetti per l'Impresa	Agenzia Tecnocasa
Data contratto	22/04/2024	22/04/2024	22/04/2024
Superfici principali e secondarie	1779,00 mq	1730,0 mq	1800,00 mq
Prezzo dichiarato	**690.000,00 €**	**672.000,00 €**	**699.000,00 €**
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			**€ 405.06**

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO IMMOBILI ARTIGIANALE	501,00	405,06	€ 202.935,06
Valore di mercato	**€ 202.935,06**		

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - TERRENI	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Terreno **Fg.17 part.14** cat. Semin-arbor	5210,00	100%	5210,00
Terreno **Fg.17 part.30** cat. Semin-arbor	6790,00	100%	6790,00
Terreno **Fg.17 part.61** cat. Semin	9493,00	100%	9493,00
Terreno **Fg.17 part.208** cat. Semin-arbor	6929,00	100%	6929,00
Terreno **Fg.17 part.241** cat. Semin-arbor	1870,00	100%	1870,00
Terreno **Fg.17 part.559** cat. Semin-arbor	1140,00	100%	1140,00
Superficie commerciale totale, m²			**31432,00**

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO TERRENI SEMINAT- ARBOR	31432,00	6,00	€ 188.592,00
Valore di mercato	**€ 188.592,00**		

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - TERRENI	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Terreno **Fg.17 part.17** cat. Vigneto	9035,00	100%	9035,00
Terreno **Fg.17 part.194** cat. Vigneto	1950,00	100%	1950,00
Terreno **Fg.17 part.562** cat. Vigneto	13000,00	100%	13000,00
Superficie commerciale totale, m²			**23985,00**

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO TERRENI VIGNETO	23985,00	6,40	€ 153.504,00
Valore di mercato	**€ 153.504,00**		

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	**Intervento**	**Importo stimato**
Spese per S.C.I.A. + sanzione amministrativa + Agibilità	S.C.I.A.	€ 4.670,00
Spese tecniche per nuova pratica Docfa	Docfa	€ 800,00
Totale		**€ 5.470,00**

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato porzione IMMOBILE RESIDENZIALE	€ 180.850,72
Valore stimato immobile ARTIGIANALE	€ 202.935,06
Valore stimato Terreni - Seminativo Arborato	€ 188.592,00
Valore stimato Terreni - Vigneto	€ 153.504,00
Spese di regolarizzazione	-€ 5.470,00
Spese di rimessa in pristino soppalco	-€ 4.000,00
Totale	€ 716.411,78
Totale Arrotondato	**€ 716.000,00**

Valore di mercato TOTALE STIMATO € 716.000,00

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	€ 107.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 609.000,00**

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 609.000,00

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

Le unità interessate dal **contratto di locazione ad uso commerciale** (All. 10) sono relative a:

- part.**560** sub.**4** deposito piante, uffici,
- part.**563** sub.**4**, laboratorio artigianale, in parte,
- part.**563** sub.**5**, deposito cereali, deposito attrezzi agricoli, in parte,

e

- part.432 sub.2, porzione di abitazione (non oggetto della perizia di stima),
- part.432 sub.4, deposito attrezzi agricoli (non oggetto della perizia di stima),
- part.340 seminativo in parte (non oggetto della perizia di stima),

[redacted]

stato concordato un **canone di locazione** pari a **€ 54.000,00 annui**, da pagarsi in **rate mensili** di **€ 4.500,00** (da corrispondere al locatore).

Si precisa che le unità identificate catastalmente con la part.**432** sub.**2** (porzione di abitazione), sub.**4** (deposito attrezzi agricoli) e part.**340** (seminativo in parte) non sono oggetto della presente perizia di stima.

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dall'esecutato ed in parte dal locatario.

Nella perizia sono compresi terreni agricoli.

In base alle superficie e suddivisione dei diversi immobili è stato possibile riepilogare i valori di affitto come segue.

SUDDIVISIONE LOCAZIONE PER IMMOBILI	AFFITTO ANNUO totale ->	54.000,00 €

FG	MAP	SUB	Destinaz	MQ	VALORI €/mq anno	VALORI totale affitto	VALORI totale affitto	
17	432	2	D/10	210,00	50,00	10.500,00 €	30.200,00 €	non oggetto di stima
17	432	4	D/10	330,00	50,00	16.500,00 €		
17	340		TERRENO	1900,00	1,68	3.200,00 €		
17	560	4	D/10	100,00	50,00	5.000,00 €	23.800,00 €	oggetto di stima
17	563	4	C/3	126,00	50,00	6.300,00 €		
17	563	5	C/3	250,00	50,00	12.500,00 €		

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Verifica del Canone annuo

VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE		
Descrizione	**Canone pagato secondo contratto di locazione stipulato il 07.08.2017**	**Canone stimato secondo valori di mercato attualmente in uso indicati dalle agenzie**
Locazione complessiva per IMMOBILE	476,00 mq x 50,00 €/mq anno = **23.800,00 € anno** Pari a 1983,83 € al mese (per Magazzini-depositi)	476,00 mq x 50,42 €/mq anno = **24.000,00 € anno** Pari a 2000,00 € al mese (per Magazzini-depositi)
Il canone così verificato, sulla base dello stato conservativo degli immobili oggetto di stima, verificati al momento del sopralluogo in data 06.03.2024, si ritiene congruo, rispettando quanto previsto dall'art. 2923 del C.C.		

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. 647/2013	R.G.E. 21/2013	R.G.E.872/2010
Data aggiudicazione	12/03/2024	30/03/2016	06/03/2015
Superfici principali e secondarie	361,00 mq	98,00 mq	260,00 mq
Prezzo di aggiudicazione	**387.000,00 €**	**41.000,00 €**	**130.000,00 €**
Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione	**1.072,02 €**	**418,37 €**	**500,00 €**

IMMOBILI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Capannone	Capannone	Laboratorio
PROCEDURA	C.C. 10213/2017	R.G.E. 610/2017	R.G.E.872/2010
Data aggiudicazione	24/01/2017	24/04/2018	06/03/2015
Superfici principali e secondarie	580,00 mq	200,00 mq	260,00 mq
Prezzo di aggiudicazione	**67.500,00 €**	**86.250,00 €**	**130.000,00 €**
Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione	**116,38 €**	**431,25 €**	**500,00 €**

TERRENI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Terreni	Terreni	
PROCEDURA	C.P.20/2017	FALL. 101/2014	
Data aggiudicazione	14/05/2019	16/11/2020	
Superfici principali e secondarie	23.190,00 mq	11.220,00 mq	
Prezzo di aggiudicazione	**321.750,00 €**	**45.000,00 €**	
Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione	**13,87 €**	**4,01 €**	

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Arch. Roberto Pasqui
via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

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

Padova lì, 29 Aprile 2024

L'esperto Estimatore

Arch. Roberto Pasqui



Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

ALLEGATI LOTTO 1:

1	N.C.E.U. Planimetria e Elaborato planimetrico catastale
2	Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
3	Visure catastali storiche per immobile
4	Atto di divisione notaio Todeschini Gregorio, rep. 29396 del 11.04.1961
4a	Atto di provenienza notaio Giovanni De Julio, rep. 325.050 del 08.02.1978
4b	Atto di provenienza in carta libera ai sensi della L. 06.08.1954 n.604, Notaio Fabrizio Pietrantoni del 10.12.1981
4c	Atto di provenienza notaio Maria Leotta, rep.2533 del 17.03.1982 (costituzione di diritto di superficie) Fg.17 part.562 (ex mapp.159-161)
4d	Atto di provenienza Notaio Giovanni De Julio, rep. 445.805 del 31.05.1983 (terreno con sovrastante fabbricato, Fg. 17 mapp. 160/a-160, mapp. 108)
4e	Atto di provenienza notaio Mele e Di Sante, rep. 57655 del 04.12.1997 (fg.17 mapp.30 terreno)
4f	Dichiarazione di successione Bacchin Ottaviano del 03.08.2001
4g	Atto di compravendita notaio Marcon rep.12077 del 2000
4h	Atto di compravendita notaio Marcon rep.24099 del 2010
4i	Dichiarazione di successione Bacchin Maria del 15.07.2010
5	Certificato di Destinazione Urbanistica
6	C.E. n.44/82 del 28.10.1982
7	C.E. gratuita per opere edilizie n.1 del 23.02.1987
8	C.E. in sanatoria n.64 del 21.12.2002
9	Scheda caratteristiche energetiche
10	Contratto di locazione
11	Scheda MCA Magazzini-Ufficio
12	Scheda MCA Residenziale

ALLEGATI LOTTO 2:

1	N.C.E.U. Planimetria e Elaborato planimetrico catastale
2	Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
3	Visure catastali storiche per immobile
4	Atto di divisione notaio Todeschini Gregorio, rep. 29396 del 11.04.1961
4a	Atto di provenienza notaio Giovanni De Julio, rep. 325.050 del 08.02.1978
4b	Atto di provenienza in carta libera ai sensi della L. 06.08.1954 n.604, Notaio Fabrizio Pietrantoni del 10.12.1981
4c	Atto di provenienza notaio Maria Leotta, rep.2533 del 17.03.1982 (costituzione di diritto di superficie) Fg.17 part.562 (ex mapp.159-161)
4d	Atto di provenienza Notaio Giovanni De Julio, rep. 445.805 del 31.05.1983 (terreno con sovrastante fabbricato, Fg. 17 mapp. 160/a-160, mapp. 108)
4e	Atto di provenienza notaio Mele e Di Sante, rep. 57655 del 04.12.1997 (fg.17 mapp.30 terreno)
4f	Dichiarazione di successione Bacchin Ottaviano del 03.08.2001
4g	Atto di compravendita notaio Marcon rep.12077 del 2000
4h	Atto di compravendita notaio Marcon rep.24099 del 2010
4i	Dichiarazione di successione Bacchin Maria del 15.07.2010
5	Certificato di Destinazione Urbanistica
6	C.E. n.44/82 del 28.10.1982
7	C.E. gratuita per opere edilizie n.3 del 06.02.1987
8	C.E. in sanatoria n.64 del 21.12.2002
9	Scheda caratteristiche energetiche
10	Contratto di locazione
11	Scheda MCA Magazzini
12	Scheda MCA Residenziale

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae