

1) PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà

UBICAZIONE

Gazzo Padovano, in Via Pastoreria n. 10 e n. 22

QUALITA'

Compendio immobiliare considerato lotto unico composto da:

- 1-Villetta singola al piano terra e primo con garage e cortile;
- 2- Abitazione accostata al piano terra e primo con pertinenze annesse ed aree scoperte.

COMPOSIZIONE:

Compendio immobiliare così costituito:

Villetta singola di mq 227 circa al piano terra e primo con garage con cortile di mq 440.

Abitazione PT E P1 di mq 177 circa con cortile di circa 238 mq e autorimessa di mq 26,

Porzione di laboratorio di mq 91 circa con cortile di circa 425 mq,

Porzione di laboratorio di mq 91 circa con cortile di circa 77 mq,

Annesso rustico di mq 31 circa con cortile di circa mq 106,

Terreno a giardino comune di mq 1295 circa.

DATI CATASTALI:

CATASTO TERRENI DI PADOVA

FG 18 – particella 443 – ENTE URBANO – 1255 mq ;

FG 18 – particella 56 – ENTE URBANO – 1754 mq ;

FG 18 – particella 441 – SEMINATIVO ARBORATO - 1295 mq (Giardino);

CATASTO FABBRICATI DI PADOVA

FG 18, Particella 443, Sub 4 graffato al 5 (cortile esclusivo), abitazione A/7,



FG 18, Particella 443, Sub 6, deposito C/2, (garage dell'abitazione),

FG 18, Particella 443, Sub 1, BCNC cortile e portico comune esclusivamente al sub 4 e 6 di cui sopra.

FG 18, Particella 443, Sub 2, BCNC cortile comune a tutti i sub.

FG 18, Particella 443, Sub 3, BCNC cortile comune ai sub 4 abitazione e 7 laboratorio

FG 18, Particella 443, Sub 7 graffato 8, laboratorio C/3;

FG 18, Particella 56, Sub 5, autorimessa C/6;

FG 18, Particella 56, Sub 6, deposito C/2;

FG 18, Particella 56, Sub 7 graffato 8, abitazione A/3;

FG 18, Particella 56, Sub 9 graffato 10, deposito C/2;

FG 18, Particella 56, Sub 11 graffato 12, laboratorio C/3;

FG 18, Particella 56, Sub 13, BCNC cortile comune a tutti i sub.

FG 18, Particella 56, Sub 14, BCNC cortile comune ai sub 5 e 6.

CONFINI DEL COMPENDIO:

Nord: Area agricola di cui al mappale 129 del medesimo Fg 18;

Est: Area agricola di cui al mappale 129 del medesimo Fg 18;

Sud: Porzione confina con il mappale 440/442 e porzione con il mappale;

Ovest: Mappale 554.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto in proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Giuseppe CURRERI di Montecchio Maggiore del 14/10/2010 rep. 23101, raccolta 5915, trascritto il 10/11/2010 al n. 43289-25208 e 43290-25209.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai precedenti dati catastali: Foglio 18, particella 443, sub 4,5,6,7**



1. TRASCRIZIONE del 28/10/2016 - Registro Particolare 24057 Registro Generale 37220 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 36397/11952 del 30/09/2016 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 9593 Registro Generale 13483 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1623 del 19/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 29/07/2024 - Registro Particolare 4744 Registro Generale 29405 - Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 39233/5142 del 13/07/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9196 del 2004

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai dati catastali: CF: Foglio 18, particella 56, sub 5,6,7,8,9,10,11,12,13**

1. TRASCRIZIONE del 28/10/2016 - Registro Particolare 24057 Registro Generale 37220 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 36397/11952 del 30/09/2016 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 9593 Registro Generale 13483 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1623 del 19/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 29/07/2024 - Registro Particolare 4744 Registro Generale 29405 - Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 39233/5142 del 13/07/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9196 del 2004

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai dati catastali: CT: Foglio 18, particella 441**

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 21505 Registro Generale 36617 - Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 39232/5141 del 13/07/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ANNOTAZIONE del 02/12/2005 - Registro Particolare 11344 Registro Generale 57971 Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 39231 del 13/07/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 298 del 2003
3. TRASCRIZIONE del 10/11/2010 - Registro Particolare 25209 Registro Generale 43290 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 23101/5915 del 14/10/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 10/11/2010 - Registro Particolare 10029 Registro Generale 43291 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 23102/5916 del 14/10/2010 -



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5700 del 02/12/2013 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
2. Annotazione n. 2591 del 10/07/2014 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
3. Annotazione n. 920 del 11/03/2015 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
4. Annotazione n. 6322 del 18/12/2015 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
5. Annotazione n. 5681 del 08/08/2018 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
5. ISCRIZIONE del 10/11/2010 - Registro Particolare 10030 Registro Generale 43292 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 23103/5917 del 14/10/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5701 del 02/12/2013 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
2. Annotazione n. 2592 del 10/07/2014 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
3. Annotazione n. 921 del 11/03/2015 (PROROGA DI DURATA)
4. Annotazione n. 6323 del 18/12/2015 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
5. Annotazione n. 5680 del 08/08/2018 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)

6. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 9593 Registro Generale 13483 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1623 del 19/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

OCCUPAZIONE

Gli immobili attualmente sono liberi.

REGOLARITA' EDILIZIA

Vi sono alcune difformità prospettiche e interne, che non pregiudicano la vendita all'incanto; Il CTU consiglia ai futuri aggiudicatari dell'immobile di incaricare un tecnico che dovrà effettuare un rilievo puntuale dell'immobile in tutte le sue parti e predisporre un progetto a sanatoria per tutte le difformità/imprecisioni presenti, verificando anche in funzione alle ultime normative introdotte dalla legge 105/2024 (più conosciuto come decreto salva casa) che ha modificato il testo unico per l'edilizia.

PREZZO BASE: € 589.000,00

OFFERTE IN AUMENTO:

PUBBLICITA' IMMOBILIARE:



TRIBUNALE DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 110/2024

G.E.: D.SSA PAOLA ROSSI

CREDITORE PROC.:

DITTA ESECUTATA: [REDACTED]

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto un unico lotto come di seguito specificato:

LOTTO UNICO:

COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA:

PORZIONE 1: VILLETTA SINGOLA AL PIANO TERRA E PRIMO CON GARAGE

**PORZIONE 2: ABITAZIONE ACCOSTATA AL PIANO TERRA E PRIMO CON
PERTINENZE ANNESSE ED AREE SCOPERTE**



PORZIONE 1

“VILLETTA SINGOLA AL PIANO TERRA E PRIMO CON GARAGE E CORTILE”

INDICE

1) DESCRIZIONE.....	pag. 9
2) CONFINI.....	pag. 9-10
3) INTESTAZIONE.....	pag. 10
4) IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	pag. 10
5) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO.....	pag. 11
6) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 11
7) STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag. 12-13
8) FORMALITA' PREGIUDIZ. CANCELLABILI.....	pag. 13
9) FORMALITA' PREGIUDIZ. NON CANCELLABILI.....	pag. 13
10) ALLEGATI.....	



1) DESCRIZIONE

1.1) GENERALE

L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta, sito a Gazzo Padovano, zona periferica rispetto al centro del paese, in Via Pastoreria n. 22, facente parte di un piccolo complesso immobiliare costituito anche da altri fabbricati ad uso residenziale/laboratorio e agricoli.

1.2) IMMOBILE

L'abitazione, ha esposizione sui lati a Nord, Sud, Est e Ovest ed è composta dai seguenti locali:

Al Piano Primo H 3,00:

- ingresso di circa mq. 10,50 e terrazza d'ingresso di 14 mq;
- soggiorno di circa mq 24,50;
- cucina di circa mq 16,25;
- sbratta di circa mq. 3,70;
- veranda portico di mq. 11,43;
- bagno di circa mq. 7,20;
- camera di circa mq. 16,50;
- camera di circa mq. 16,75;
- camera di circa mq. 11,15.

Al Piano Terra H 2,46 -2,40:

- Portico di circa mq. 8,10 ;
- C.T. di circa mq 9,00;
- Disimp. di circa mq 7,40;
- Bagno di circa mq. 6,00;
- Garage di circa mq. 23,00;

Al Piano seminterrato:

- Cantina circa mq. 56,00;

Totale superficie utile mq 227,48

Vi è inoltre un cortile di circa mq 440.

La villetta ha una superficie utile complessiva di circa mq. 227 ed è in discreto stato di manutenzione con finiture interne ordinarie datate all'epoca di costruzione dell'immobile ma di buona qualità.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con centrale termica risalente agli anni 2000 il cui funzionamento è da verificare vista l'età ed un periodo di disuso di più di due anni.

L'unità necessita di interventi di restiling interno e di manutenzioni ordinarie e straordinarie esterne perciò il valore che verrà attribuito sarà quello minimo per la zona e per le caratteristiche intrinseche.

1.3) STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo, l'immobile è risultato libero.

1.4) ZONA

Il fabbricato è ubicato in zona periferica ma allo stesso comoda al centro di Gazzo Padovano (1,5 km di distanza).

1.5) CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Il sottoscritto ha reperito l'attestato di prestazione energetica che posiziona l'immobile in classe G con consumo di 263,84 KWh/mq anno.

Si può affermare senza dubbio che l'immobile necessita di tutti gli interventi di riqualificazione energetica quali cappotto, serramenti, isolamento tetto, centrale termica.

1.6) SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di unica proprietà non vi sono spese condominiali.

2.1) CONFINI UNITÀ IMMOBILIARE

Nord: Laboratorio di cui al FG 18, Particella 443 sub 7

Sud: Giardino dell'abitazione ricadente sempre nella particella 443;

Est: Porzione confina con il mappale 56 e porzione con il mappale 441, sempre stessa proprietà;

Ovest: Giardino dell'abitazione ricadente sempre nella particella 443.

2.2) CONFINI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Nord: Area agricola di cui al mappale 129 del medesimo Fg 18;

4.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto dichiara che l'attuale accatastamento presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto nonché rispetto all'ultimo stato autorizzato depositato sebbene le stesse non siano influenti dal punto di vista del classamento catastale e della vendita all'incanto.

4.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

Il CTU consiglia la vendita congiunta delle porzioni 1 e 2 viste le promiscuità carraie e pedonali presenti e visto quanto descritto nella presente perizia.

5) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

6) REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 827 del 04/05/1974 con abitabilità n. 827/73 del 10/10/1976.

Successivamente è stata ritirata la concessione edilizia a sanatoria n. C96/0048 del 07/01/1997 per variazione planimetrica, piccole varianti nei prospetti e ristrutturazioni interne con cambio d'uso di alcuni locali.

Rispetto a quest'ultima documentazione agli atti vi sono alcune modifiche prospettiche in particolare riferite al locale veranda, le cui forometrie non sono corrispondenti a quanto depositato con la sanatoria.



Il sottoscritto ritiene che tali modifiche non pregiudichino la vendita all'incanto e che siano sanabili con una scia a sanatoria con pagamento di sanzione di € 1032 e del costo tecnico indicativo di € 7000 compreso onorario professionale, cassa previdenziale e iva.

Tali costi vengono detratti dal valore dell'immobile.

Il CTU consiglia ai futuri aggiudicatari dell'immobile di incaricare un tecnico che dovrà effettuare un rilievo puntuale dell'immobile in tutte le sue parti e predisporre un progetto a sanatoria per tutte le difformità/imprecisioni presenti, verificando anche in funzione alle ultime normative introdotte dalla legge 105/2024 (più conosciuto come decreto salva casa) che ha modificato il testo unico per l'edilizia.

7) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e analizzando i dati O.M.I. e i valori presenti nel sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano da 1.000 a 1.100 €/mq, considerando quindi il fabbricato in oggetto il valore attribuibile si stima in 1.000,00 €/mq.

Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi 1.000,00 €/mq – 15% = 850,00 €/mq

Di seguito pertanto il calcolo della superficie commerciale:

Piano terra (locali accessori).....	circa mq. 140	X	0,50	=	mq. 70,00
Piano Primo (locali principali).....	circa mq. 157	X	1,00	=	mq. 157,00
Terrazza ingresso.....	circa mq. 14	X	0,30	=	mq. 4,20
Terrazza camera	circa mq. 5.40	X	0,30	=	mq. 1,62
Superficie Commerciale Totale					mq. 232,82

Il perito quindi ritiene che il più probabile valore dell'immobile in oggetto sia:

mq. 232,82 x €/mq 850,00 = € 197.897,30 al quale si detraggono i costi per una pratica a sanatoria di € 8032.

Il più attendibile valore di mercato dell'immobile, visto quanto sopra considerato si stima in € 189.865,00 che si arrotonda ad € 190.000,00.

8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai precedenti dati catastali: Foglio 18, particella 443, sub 4,5,6**

1. TRASCRIZIONE del 28/10/2016 - Registro Particolare 24057 Registro Generale 37220 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 36397/11952 del 30/09/2016 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 9593 Registro Generale 13483 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1623 del 19/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 29/07/2024 - Registro Particolare 4744 Registro Generale 29405 - Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 39233/5142 del 13/07/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9196 del 2004

9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Per quanto riguarda tutte le formalità presenti non suscettibili di cancellazione si fa riferimento al punto 5 dell'atto di compravendita citato al punto 3.2 della presente perizia, che si allega.

10) ALLEGATI

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: "allegati tecnici" e "allegati burocratici".

Si omette il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU ex art. 30 comma 2 D.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di lotto urbano e inferiore a mq. 5000.



PORZIONE 2

**“ABITAZIONE ACCOSTATA AL PIANO TERRA E PRIMO CON PERTINENZE
ANNESSE ED AREE SCOPERTE”**

INDICE

1) DESCRIZIONE.....	pag. 15
2) CONFINI.....	pag. 19
3) INTESTAZIONE.....	pag. 19
4) IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	pag. 19-20
5) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO.....	pag. 20
6) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 20
7) STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag. 22-25
8) FORMALITA' PREGIUDIZ. CANCELLABILI.....	pag. 25-27
9) FORMALITA' PREGIUDIZ. NON CANCELLABILI.....	pag. 27
10) ALLEGATI.....	



1) DESCRIZIONE

1.1) GENERALE

L'immobile oggetto di esecuzione è un'abitazione accostata al piano terra e primo con pertinenze annesse ed aree scoperte, sita a Gazzo Padovano , zona periferica rispetto al centro del paese, in Via Pastoreria n. 22, facente parte di un piccolo complesso immobiliare costituito anche da altri fabbricati ad uso residenziale/laboratorio e agricoli.

1.2) IMMOBILI

1.2.1 – Abitazione con cortile esclusivo e tettoia (posta a Nord in adiacenza al sub 6)

Estremi catastali : FG 18, M 56, sub 7 graffato 8(cortile esclusivo) e 13 BCNC cortile

L'abitazione, ha esposizione sui lati Nord e Sud ed è composta dai seguenti locali:

Al Piano Terra H 2,84:

- ingresso di circa mq. 7,85;
- camera di circa mq 15,50;
- pranzo-cott. di circa mq 19,50;
- camera di circa mq.18,00;
- CT-Lav di circa mq. 11,90;
- disbrigo di circa mq. 11,50;
- disimp. di circa mq. 1,70;
- WC di circa mq. 3,60;

Al Piano Primo H 2,84:

- disimp. di circa mq. 9,50;
- soggiorno di circa mq 15,50;
- camera di circa mq 11,90;
- rip./cabina arm. mq. 7,50;
- camera di circa mq.18,00;
- camera di circa mq. 11,50;
- corrid. di circa mq. 3,80;
- bagno di circa mq. 7,85

- WC di circa mq. 2,09;
- Totale superficie utile mq 177,19

Vi è inoltre un cortile di circa mq 238.

L'abitazione di tipo economico ha una superficie utile complessiva di circa mq. 177 ed è in stato di manutenzione scadente con finiture interne minime per l'abitabilità e necessità di interventi di manutenzione straordinaria agli impianti, alle stanze ed ai bagni, che sono fatiscenti sia dal punto di vista qualitativo che delle modalità impiegate per la realizzazione degli stessi.

Complessivamente l'unità necessita di interventi di manutenzione straordinaria perciò il valore che verrà attribuito sarà quello minimo per la zona e per le caratteristiche intrinseche.

1.2.2 – Porzione di laboratorio con cortile esclusivo (collegato all'annesso rustico di cui al sub -9,10)

Estremi catastali : FG 18, M 56, sub 11 graffato 12(cortile esclusivo)

Il laboratorio, ha esposizione sui lati Nord / Sud e Ovest ed è composta dai seguenti locali:

Al Piano Terra H 2,94:

- corridoio di circa mq. 6,86;
- Ufficio di circa mq 10,63;
- anti di circa mq 2,77;
- WC di circa mq. 1,56;
- Laboratorio di circa mq. 69,90;
- Totale superficie utile mq 91,72

Vi è inoltre un cortile esclusivo di 425 mq.

NB: Il laboratorio in oggetto è di fatto una porzione di un unico locale che comprende anche l'unità di cui al mappale 443 sub 7-8 (a seguito indicata).

Trattasi di un unico laboratorio a" L".

L'unità immobiliare, in stato di disuso da qualche anno, necessita di verifica degli impianti e manutenzioni ordinarie, perciò il valore che verrà attribuito sarà quello minimo per la zona e per le caratteristiche intrinseche.



1.2.3 – Porzione di laboratorio con cortile esclusivo

Estremi catastali : FG 18, M 443, sub 7 graffato 8(cortile esclusivo)

Il laboratorio, ha esposizione sui lati Est e Ovest ed è composta dai seguenti locali:

Al Piano Terra H 2,88:

- Laboratorio di circa mq. 91,00;
- Totale superficie utile mq 91,00

Vi è inoltre un cortile esclusivo di 77 mq.

NB: Il laboratorio in oggetto è di fatto una porzione di un unico locale che comprende anche l'unità di cui al mappale 56 sub 11-12 (precedentemente indicata).

Trattasi di un unico laboratorio a" L" .

L'unità immobiliare, in stato di disuso da qualche anno, necessita di verifica degli impianti e manutenzioni ordinarie, perciò il valore che verrà attribuito sarà quello minimo per la zona e per le caratteristiche intrinseche.

1.2.4 – Annesso rustico di collegamento tra l'abitazione e il laboratorio collegato all'annesso rustico di cui al sub 11,12)

Estremi catastali : FG 18, M 56, sub 9 graffato 10(cortile esclusivo)

Il locale, ha esposizione sui lati Nord e Sud ed è composta da:

Al Piano Terra H 3,55:

- Unico locale di circa 31 mq di superficie utile.

NB: Unico locale a destinazione agricola ma attualmente utilizzato come disbrigo/ripostiglio, privo di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare, in stato di disuso da qualche anno, di fatto è un locale di collegamento tra l'abitazione ed il laboratorio (potrebbe essere verosimilmente utilizzato come magazzino/deposito a servizio dell'abitazione oppure del laboratorio).

1.2.5 – Annesso rustico a Est dell'abitazione (Rimessa agricola e legnaia)

Estremi catastali : FG 18, M 56, sub 9 graffato 10(cortile esclusivo)

Il locale, ha esposizione sui lati Nord e Sud ed è composta da:

- PT rimessa agricola di circa mq. 66,26;
- P1 legnaia di circa mq. 35,62;
- Totale superficie utile mq. 101,88

Trattasi di annesso agricolo accessorio all'abitazione, in buone condizioni generali.

1.2.6 – Autorimessa al PT adiacente all'annesso di cui al punto precedente

Estremi catastali : FG 18, M 56, sub 5

Il locale, ha esposizione sui lati Nord, Sud, Est ed è composto da:

- PT autorimessa di circa mq. 26,73;

Trattasi di autorimessa, locale accessorio all'abitazione, in buone condizioni generali.

1.2.7 – Terreno di mq 1295 di cui al mappale 441 al catasto terreni

Terreno agricolo, di fatto giardino comune alle unità di cui ai mappali 56 e 443, oggetto di pignoramento.

- Area a verde incolta (giardino) di circa mq. 1295;

Trattasi di giardino, catastalmente censito come seminativo arboreo ma di fatto è il giardino comune delle unità in oggetto.

Si stima al valore del campo agricolo.

1.3) STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili di cui sopra sono attualmente liberi.

1.4) ZONA

Il fabbricato è ubicato in zona periferica ma allo stesso tempo comoda al centro di Gazzo Padovano (1,5 km di distanza).

1.5) CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Dell'abitazione: l'attestato di prestazione energetica posiziona l'immobile in classe F con consumo di 168,20 KWh/mq anno.

Del laboratorio sub 11: l'attestato di prestazione energetica posiziona l'immobile in classe G con consumo di 145,99 KWh/mq anno.



L'immobile necessita di verifiche impiantistiche e verifiche generali.

1.6) SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di unica proprietà non vi sono spese condominiali.

2.) CONFINI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Nord: Area agricola di cui al mappale 129 del medesimo Fg 18;

Est: Area agricola di cui al mappale 129 del medesimo Fg 18;

Sud: Porzione confina con il mappale 440/442 e porzione con il mappale 61 (aree di pertinenza di altre residenze;

Ovest: Mappale 554 (area a destinazione allevamento di animali).

3) INTESTAZIONE IMMOBILI

3.1) SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

L'intera proprietà dell'immobile risulta essere intestata alla società :

██
██

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto in proprietà alla società ██████████
██████████ per atto di compravendita del Notaio Giuseppe CURRERI di Montecchio Maggiore del 14/10/2010 rep. 23101, raccolta 5915, trascritto il 10/11/2010 al n. 43289-25208 e 43290 - 25209.

4) IDENTIFICATIVI CATASTALI

4.1) DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Gazzo Padovano:

FG 18, Particella 56, Sub 5, autorimessa C/6 classe 1, mq 27, rendita € 50,20;

FG 18, Particella 56, Sub 6, deposito C/2 classe 1, mq 103, rendita € 191,50 (rimessa agricola);



FG 18, Particella 56, Sub 7 graffato 8, abitazione A/3 classe 1, 11 vani, rendita € 653,32;
 FG 18, Particella 56, Sub 9 graffato 10, deposito C/2 classe 1, mq 32, rendita € 59,50(annesso rustico);
 FG 18, Particella 56, Sub 11 graffato 12, laboratorio C/3 classe 1, mq 94, rendita € 189,33;
 FG 18, Particella 56, Sub 13, BCNC cortile comune a tutti i sub.
 FG 18, Particella 56, Sub 14, BCNC cortile comune ai sub 5 e 6.
 FG 18, Particella 443, Sub 7 graffato 8, laboratorio C/3 classe 1, mq 92, rendita € 185,30;

4.2) REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto dichiara che gli attuali accatastamenti presentano alcune difformità rispetto allo stato di fatto nonché rispetto all'ultimo stato autorizzato depositato sebbene le stesse non siano influenti dal punto di vista del classamento catastale e della vendita all'incanto.

4.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

Si specifica che il laboratorio di cui al fg 18, mapp. 443 sub 7-8 è di fatto una porzione di laboratorio unita con l'unità di cui al mapp. 11 graffato 12.

Il CTU consiglia la vendita congiunta delle porzioni 1 e 2 viste le promiscuità carraie e pedonali presenti e visto quanto descritto nella presente perizia.

5) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

6) REGOLARITA' URBANISTICA

Il compendio immobiliare di cui trattasi è stato oggetto di numerose pratiche urbanistiche, delle quali il sottoscritto indica gli estremi in successione cronologica ed allega copie:



Partendo dall'origine con riferimento all'abitazione principale:

01-Abitazione colonica edificata senza autorizzazione negli anni dal 1900 al 1950 costituita da vani ingresso, cucina, cantina e vano scale al piano terra e da 2 camere al piano primo, accostata a stalla e fienile.

02-Autorizzazione edilizia per lavori di ampliamento e riattamento fabbricato rurale del 02/02/1967 e relativa abitabilità n.456 del 20/03/1974.

03-Successivamente è stata ottenuta una concessione edilizia a sanatoria n. 320/85 del 19/09/1996 volta a regolarizzare le opere compiute nell'abitazione e nell'annesso rustico a Est della stessa.

04-Sempre con riferimento all'abitazione, nel 2010 è stata presentata una CIL comunicazione di edilizia libera con protocollo 9019 del 25/11/2010 per modifiche interne.

Il sottoscritto elenca invece le pratiche relative agli annessi rustici/laboratori/annessi:

05-Autorizzazione edilizia per tettoia porcile e pollaio n. 254 del 06/05/1964 e abitabilità n. 254 del 25/06/1965;

06-Concessione edilizia n.1957 del 11/03/1987 per ampliamento di un annesso rustico e relativa variante in corso d'opera n. 2082 del 07/11/1988 per modifiche interne ed esterne;

07-Concessione edilizia in sanatoria n. 109 del 20/11/1990 per costruzione laboratorio artigianale;

08-Conseguita agibilità relativa alla pratica di cui sopra del 25/05/1992;

Altre pratiche successive che si allegano alla perizia.

Rispetto a quest'ultima documentazione agli atti vi sono alcune modifiche prospettiche e interne rilevate visivamente dal CTU durante il sopralluogo che potrebbero essere anche di carattere "errore di restituzione grafica" oppure imprecisioni dei tecnici che hanno presentato le pratiche edilizie.

Il sottoscritto ritiene che tali modifiche non pregiudichino la vendita all'incanto.



Per tali imprecisioni il CTU applica un leggero arrotondamento per difetto del valore dell'immobile.

Si consiglia ai futuri aggiudicatari dell'immobile di incaricare un tecnico che dovrà effettuare un rilievo puntuale dell'immobile in tutte le sue parti e predisporre un progetto a sanatoria per tutte le difformità/imprecisioni presenti, verificando anche in funzione alle ultime normative introdotte dalla legge 105/2024 (più conosciuto come decreto salva casa) che ha modificato il testo unico per l'edilizia.

7) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e analizzando i dati O.M.I. e i valori presenti nel sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

7.1) Valore dell'abitazione:

Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano da 900 a 1.000 €/mq, considerando quindi il fabbricato in oggetto il valore attribuibile si stima in 900,00 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi 900,00 €/mq – 15% = 765,00 €/mq

Di seguito pertanto il calcolo della superficie commerciale:

Piano terra e primo abitazione.....	circa mq. 230	X	1,00	=	mq. 230,00
Garage	circa mq. 32	X	0,50	=	mq. 16,00
Giardino di cui al sub 9	circa mq. 238	X	0.1	=	mq. 23,80

La tettoia a nord si include nel valore a seguito indicato.

Superficie Commerciale Totale 7.1)

mq. 269,80

Il perito quindi ritiene che il più probabile valore dell'unità residenziale di cui al punto 7.1 con il garage sia:



mq. 269,80 x €/mq 765,00 = € 206.397,00.

Il più attendibile valore di mercato dell'immobile, in via prudenziale, viste alcune difformità grafiche riscontrate e vista la necessità di manutenzioni straordinarie da effettuarsi si arrotonda per difetto ad € 200.000,00.

7.2) Valore del laboratorio con cortile esclusivo:

Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano da 400 a 500 €/mq, considerando quindi il fabbricato in oggetto il valore attribuibile si stima in 500,00 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi 500,00 €/mq – 15% = 425,00 €/mq

Di seguito pertanto il calcolo della superficie commerciale:

Laboratorio Porzione M56 sub 11	circa mq. 102	X	1,00	=	mq. 102,00
Giardino di cui al sub 12	circa mq. 425	X	0.1	=	mq. 42,50
Laboratorio Porzione M443 sub 7	circa mq. 91	X	1,00	=	mq. 91,00
Giardino di cui al sub 8	circa mq. 77	X	0.1	=	mq. 7,70
					mq. 243,20

Superficie Commerciale Totale 7.2)

Il perito quindi ritiene che il più probabile valore dell'unità laboratorio artigianale di cui al punto 7.2 sia:
mq. 243,20 x €/mq 425,00 = € 103.360,00.

Il più attendibile valore di mercato dell'immobile, in via prudenziale, viste alcune difformità grafiche riscontrate e vista la necessità di manutenzioni straordinarie, si arrotonda per difetto ad € 100.000,00.

7.3) Valore dell'annesso rustico tra abitazione e laboratorio:

Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano da 400 a 500 €/mq, considerando quindi il fabbricato in oggetto il valore attribuibile si stima in 500,00 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi 500,00 €/mq – 15% = 425,00 €/mq



Di seguito pertanto il calcolo della superficie commerciale:

Annesso rustico	circa mq. 36,00	X	1,00	=	mq. 36,00
Giardino di cui al sub 10	circa mq. 106	X	0.1	=	mq. 10,60
Superficie Commerciale Totale 7.3)					mq. 46,60

Il perito quindi ritiene che il più probabile valore dell'unità laboratorio artigianale di cui al punto 7.3 sia:

$$\text{mq. } 46,60 \times \text{€}/\text{mq } 425,00 = \text{€ } 19.805,00.$$

Il più attendibile valore di mercato dell'immobile, visto quanto sopra considerato si stima in € 19.805,00 che si arrotonda a € 20.000,00.

7.4) Valore della rimessa agricola e legnaia a Est, adiacente all'abitazione:

Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano da 400 a 500 €/mq, considerando quindi il fabbricato in oggetto il valore attribuibile si stima in 500,00 €/mq. Tale valore deve essere ridotto attraverso una decurtazione del 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi 500,00 €/mq – 15% = 425,00 €/mq

Di seguito pertanto il calcolo della superficie commerciale:

Rimessa agricola PT e P1	circa mq. 115,00	X	1,00	=	mq. 115,00
Giardino di cui al sub 14	circa mq. 530	X	0.1	=	mq. 53,00
Superficie Commerciale Totale 7.4)					mq. 168,00

Il perito quindi ritiene che il più probabile valore dell'unità rimessa agricola e legnaia con cortile di cui al punto 7.4 sia:

$$\text{mq. } 168,00 \times \text{€}/\text{mq } 425,00 = \text{€ } 71.400,00.$$

Il più attendibile valore di mercato dell'immobile, visto quanto sopra considerato si stima in € 71.400,00 che si arrotonda a € 71.000,00.

7.5) – Valore del Terreno di mq 1295 di cui al mappale 441 al catasto terreni

Il sottoscritto reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto mediante un procedimento sintetico-comparativo.



Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona.

Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita si aggirano attorno ai 6,1 €/mq.

Quindi si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia:
mq. 1295 x €/mq 6,1 = € 7899,50 che si arrotondano a € 8.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILI DELLA PORZIONE N.2=

€ 200000+100000+20000+71000+ 8000= € 399.000,00

8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai dati catastali: CF: Foglio 18, particella 56, sub 5,6,7,8,9,10,11,12,13**

1. TRASCRIZIONE del 28/10/2016 - Registro Particolare 24057 Registro Generale 37220 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 36397/11952 del 30/09/2016 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO

2. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 9593 Registro Generale 13483 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1623 del 19/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. ISCRIZIONE del 29/07/2024 - Registro Particolare 4744 Registro Generale 29405 - Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 39233/5142 del 13/07/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9196 del 2004

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai precedenti dati catastali: Foglio 18, particella 443, sub 7-8**

1. TRASCRIZIONE del 28/10/2016 - Registro Particolare 24057 Registro Generale 37220 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 36397/11952 del 30/09/2016 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO




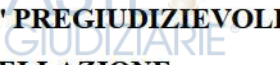
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 9593 Registro Generale 13483 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1623 del 19/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 29/07/2024 - Registro Particolare 4744 Registro Generale 29405 - Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 39233/5142 del 13/07/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9196 del 2004

- **Formalità presenti riscontrate sull'ispezione ipotecaria dell'immobile di cui ai dati catastali: CT: Foglio 18, particella 441**

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 21505 Registro Generale 36617 - Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 39232/5141 del 13/07/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ANNOTAZIONE del 02/12/2005 - Registro Particolare 11344 Registro Generale 57971 Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 39231 del 13/07/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 298 del 2003
3. TRASCRIZIONE del 10/11/2010 - Registro Particolare 25209 Registro Generale 43290 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 23101/5915 del 14/10/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 10/11/2010 - Registro Particolare 10029 Registro Generale 43291 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 23102/5916 del 14/10/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5700 del 02/12/2013 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
 2. Annotazione n. 2591 del 10/07/2014 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
 3. Annotazione n. 920 del 11/03/2015 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
 4. Annotazione n. 6322 del 18/12/2015 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
 5. Annotazione n. 5681 del 08/08/2018 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
5. ISCRIZIONE del 10/11/2010 - Registro Particolare 10030 Registro Generale 43292 - Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 23103/5917 del 14/10/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5701 del 02/12/2013 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
 2. Annotazione n. 2592 del 10/07/2014 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
 3. Annotazione n. 921 del 11/03/2015 (PROROGA DI DURATA)
 4. Annotazione n. 6323 del 18/12/2015 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)
 5. Annotazione n. 5680 del 08/08/2018 (PROROGA DI DURATA DI MUTUO)



6. TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 9593 Registro Generale 13483 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1623 del 19/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI
DI CANCELLAZIONE**

Per quanto riguarda tutte le formalità presenti non suscettibili di cancellazione si fa riferimento al punto 5 dell'atto di compravendita citato al punto 3.2 della presente perizia, che si allega alla presente.



10) ALLEGATI

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: "allegati tecnici" e "allegati burocratici" e documentazione fotografica.

Si omette il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU *ex art.* 30 comma 2 D.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di lotto urbano e inferiore a mq. 5000.

