

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**G.E. DR.SSA MANUELA ELBURGO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1311/12**

(prossima udienza 21.01.2014)

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

[REDACTED]

**DEBITORI:**

[REDACTED]

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** notificato il 22.01.2013, cron. n. 1963/2013 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 26.03.2013 ai nn. 1757/1138.

\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:**

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 1270, nonché incluso nell'Elenco dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 522, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Antonia Maiolino con provvedimento del 16.09.2013, presentandosi all'udienza di comparizione e conferimento dell'incarico in data 01.10.2013, dopo aver accettato l'incarico previo giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito standard di Codesto Tribunale per perizie di stima di beni immobiliari.

L'Esperto chiedeva il termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili allo espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al Catasto gli elaborati e le planimetri catastali. Inoltre, l'Esperto veniva autorizzato ad avvalersi anche di altri collaboratori di fiducia a cui conferire apposita delega.

**ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

..omissis.. "UNITA' NEGOZIALE N: 1

**Immobile n. 1)** Comune di Este (PD) Catasto Fabbricati Fg. 14 Particella 932 subalterno 2 natura A2 vani 9,5 indirizzo Via U. Campagnolo n. 41 piano T-1

**Immobile n. 2)** Comune di Este (PD) Catasto Fabbricati Fg. 14 Particella 932 subalterno 3 natura C6 consistenza 11 mq indirizzo Via U. Campagnolo n. 41 piano T

Gli immobili sopra descritti sono di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota indivisa di 50/100 e di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota

indivisa di 50/100 con le relative pertinenze e accessioni come per legge.

UNITA' NEGOZIALE N. 2

**Immobilie n. 1)** Comune di Ponso (PD) Catasto Fabbricati Fg. 1 Particella 2  
natura A3 vani 12 indirizzo Via Chiesa di Bresega piano T-1

**Immobilie n. 2)** Comune di Ponso (PD) Catasto Fabbricati Fg. 1 Particella 506  
natura A6 vani 8 indirizzo Via Chiesa di Bresega piano T-1

**Immobilie n. 3)** Comune di Ponso (PD) Catasto Terreni Fg. 1 Particella 592 natura  
terreno consistenza 4 are 54 centiare

Gli immobili sopra descritti sono di proprietà del sig. [REDACTED] per  
la quota indivisa di 1/3, di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota  
indivisa di 1/3 e di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota indivisa di 1/3  
con le relative pertinenze e accessioni come per legge.

UNITA' NEGOZIALE N. 3

**Immobilie n. 1)** Comune di Ospedaletto Euganeo (PD) Catasto Fabbricati Fg. 11  
Particella 779 subalterno 2 natura A7 vani 7 indirizzo Via Dossi piano T-1

**Immobilie n. 2)** Comune di Ospedaletto Euganeo (PD) Catasto Fabbricati Fg. 11  
Particella 779 subalterno 3 natura C6 consistenza 39 mq indirizzo Via Dossi piano  
T

**Immobilie n. 3)** Comune di Ospedaletto Euganeo (PD) Catasto Fabbricati Fg. 11  
Particella 779 subalterno 1 natura ente comune indirizzo Via Dossi piano T-1

Gli immobili sopra descritti sono di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota  
indivisa di 50/100 e di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota indivisa di  
50/100 con le relative pertinenze e accessioni come per legge.

UNITA' NEGOZIALE N. 4

**Immobilie n. 1)** Comune di Este (PD) Catasto Fabbricati

Fg. 21 Particella 273 subalterno 12

Fg. 21 Particella 273 subalterno 47

natura A2 vani 5,5 indirizzo Via Don Luigi Rizzo n. 65 piano 1

**Immobilie n. 2)** Comune di Este (PD) Catasto Fabbricati Fg. 21 Particella 273 subalterno 26 natura C6 consistenza 12 mq indirizzo Via Don Luigi Rizzo n. 65 piano T

Gli immobili sopra descritti sono di proprietà superficaria della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e le relative pertinenze e accessioni come per legge.

UNITA' NEGOZIALE N. 5

**Immobilie n. 1)** Comune di Ospedaletto Euganeo (PD) Catasto Fabbricati Fg. 11 Particella 57 natura Fabbricato Rurale consistenza 48 centiare

**Immobilie n. 2)** Comune di Ospedaletto Euganeo (PD) Catasto Fabbricati Fg. 11 Particella 343 natura Fabbricato Rurale consistenza 54 centiare

Gli immobili sopra descritti sono di proprietà del sig.ra [REDACTED] per la quota indivisa di 50/100 e di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota indivisa di 50/100 con le relative pertinenze e accessioni come per legge

- i beni da sottoporre ad espropriazione forzata nei confronti del sig. [REDACTED]

[REDACTED] "per l'intera quota di proprietà" ..omissis..

"UNITA' NEGOZIALE N. 6

**Immobilie n. 1)** Comune di Baone (PD) Catasto Fabbricati sez. urbana A Fg. 5 Particella 435 sub. 2 natura A2 vani 5,5 indirizzo Via Padova s.n.c. piano IS-T

**Immobilie n. 2)** Comune di Baone (PD) Catasto Fabbricati sez. urbana A Fg. 5 Particella 435 sub. 3 natura A2 vani 6,5 indirizzo Via Padova s.n.c. piano STI

**Immobilie n. 3)** Comune di Baone (PD) Catasto Fabbricati sez. urbana A Fg. 5 Particella 435 subalterno 1 natura CO indirizzo Via Padova s.n.c."..omissis..

**PREMESSE:**

• Nell'istanza di vendita depositata in data 19.03.2013 viene espressamente richiesta l'esclusione dell'unità negoziale n. 6 dalla vendita medesima, cioè i beni immobiliari in ditta [REDACTED] per l'intera quota di proprietà; detta richiesta di esclusione veniva successivamente confermata per iscritto allo scrivente ingegnere con messaggio e-mail del 21.10.2013 dell'avv. [REDACTED] procuratore del creditore precedente.

• Pertanto, si sono presi in considerazione solamente i rimanenti beni pignorati situati nei Comuni di Este (PD), Ponso (PD) e Ospedaletto Euganeo (PD), opportunamente suddivisi nei seguenti **quattro lotti:**

**Lotto n. 1** (Unità negoziale n. 1 pignorata): Comune di Este, via Umberto Campagnolo n. 41: piena proprietà di un appezzamento di terreno urbano della superficie catastale di mq 369 con sovrastante porzione di testa di un fabbricato a schiera ad uso civile abitazione, della superficie commerciale complessiva di circa mq 224, dislocata su due piani fuori terra, terra e primo, più un corpo di fabbrica distaccato destinato ad autorimessa di mq 15.

**Lotto n. 2** (Unità negoziale n. 2 pignorata): Comune di Ponso, via Chiesa Bresega n. 153: piena proprietà di complesso immobiliare composto da un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 3.638, in gran parte con destinazione residenziale (circa mq 3300) ed in piccola parte a destinazione agricola (circa mq 330), con sovrastanti due fabbricati urbani ("A" e "B"), rispettivamente di circa mc 2080 e mc 1360, per complessivi circa mc 3.440, in parte adibita attualmente ad abitazione (mc 760), ed una tettoia-pollaio di mc 255.

**Lotto n. 3** (Unità negoziale n. 4 pignorata): Comune di Este, via Don Luigi Rizzo n. 65: proprietà superficiaria di un appartamento ad uso civile abitazione della



superficie lorda complessiva di mq 78 dislocato al piano primo della porzione di testa di un fabbricato di tipo quadrifamiliare di due piani fuori terra, terra e primo, più uno scoperto esclusivo di mq 100 ed un garage di mq 13 collocato su corpo di fabbrica staccato dal principale.

**Lotto n. 4** (Unità negoziali nn. 3 e 5 pignorate): Comune di Ospedaletto Euganeo, via Dossi n. 33: piena proprietà di un fabbricato urbano ad uso civile abitazione di tipo unifamiliare (villetta) con ampio garage, della superficie coperta di base di circa mq 185, dislocato su due piani fuori terra, terra e primo, il tutto edificato su un appezzamento di terreno urbano della superficie catastale di mq 1.900, più distaccato appezzamento di terreno di mq 102 di risulta di demolizione di due fabbricati rurali.

**INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:**

In giorni diversi:

- si sono esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- si è data comunicazione a mezzo raccomandata A.R. dell'08.10.2013 dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali ai debitori, nonché a mezzo fax al procuratore del creditore procedente;
- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire gli eventuali documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono reperiti gli atti di provenienza dei beni;



- si sono effettuate delle indagini presso gli Uffici Tecnici Comunali di Este (PD), Ponso (PD) e Ospedaletto Euganeo (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno delle stesse dal punto di vista amministrativo, nonché per accertare le destinazioni urbanistiche delle aree;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Patrimonio dell'ATER – Padova (Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Padova) per poter acquisire informazioni in merito agli eventuali vincoli di diritto pubblico (rif. Beni in Este, via Don Luigi Rizzo – Lotto n. 3) gravanti sui beni implicanti cause di prelazione;
  - si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell'Esperto;
  - si sono realizzati dei servizi fotografici dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 70 stampe;
  - si sono fatte redigere da tecnico abilitato le Attestazioni di Prestazioni Energetiche delle costruzioni pignorate;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si è provveduto, infine, alla stesura ed al deposito del presente elaborato, anche su cd-rom, nonché all'invio di copia dello stesso al creditore procedente ed ai debitori,





a mezzo raccomandata A.R., agli indirizzi risultanti in atti.

Qui di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi e caratterizzanti i **QUATTRO LOTTI**.



\*\*\*

**LOTTO N. 1**

**DIRITTO VENDUTO**: piena proprietà.



**DITTA INTESTATA**:



comproprietà per 1/2;



comproprietà per 1/2.

**UBICAZIONE**: Este (PD), via Umberto Campagnolo n. 41.



**QUALITÀ**: Appezamento di terreno urbano della superficie catastale di mq 369 con sovrastante porzione di testa di un fabbricato a schiera ad uso civile abitazione, della superficie commerciale complessiva di circa mq 224, dislocata su due piani fuori terra, terra e primo, più un corpo di fabbrica distaccato di mq 15.

**DESCRIZIONE CATASTALE**: Unità immobiliari urbane censite al:



**Catasto Fabbricati**: Comune di Este (PD) – Fg. 14°:

Mapp.	sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
932	1	via U. Campagnolo 41	T			B.C.N.C	
932	2	via U. Campagnolo 41	T-1°	A/2	3	v. 9,5	€ 1.300,18
932	3	via U. Campagnolo 41	T	C/6	5	mq 11	€ 24,43

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1/1-1/3-1/5; planimetrie catastali: all. nn.



1/2-1/4, elenco subalterni: all. n. 1/6 e elaborato planimetrico: all. n. 1/7);

costituenti fabbricati eretti sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Este (PD) – Fg. 14° (cfr. estratto di mappa: all. n. 1/8)

– mapp. n. 932 di are 03,69 - Ente Urbano (cfr. visura per immobile: all. n. 1/9).

**Fanno parte del lotto** tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, nonché gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie con la proporzionale partecipazione alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

**CONFINI** dell'intero complesso: (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): via Papa Giovanni Paolo XXIII – via Umberto Campagnolo - mapp. n. 412 stesso Comune e Foglio – via A. Lincoln.

**DESCRIZIONE:** Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 18.

Trattasi di porzione di testa di un fabbricato a schiera (foto nn. 1-2), situata nel Comune di Este tra le vie U. Campagnolo, Papa Giovanni Paolo XXIII e via Lincoln, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione, della superficie commerciale di circa mq 224, dislocato su due piani fuori terra, terra e primo, più un corpo di fabbrica distaccato di mq 15 destinato ad autorimessa.

Il complesso risale ai primi anni '80 del secolo scorso e risulta edificato con materiali e metodologie tradizionali: struttura portante in elevazione in muratura di laterizio ed elementi in c.a.; fondazioni in c.a.; divisori interni in muratura di laterizio forato; tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi; intonaci interni ed esterni al civile e tinteggiati; grondaie e pluviali in lamiera di rame.

La porzione in oggetto presenta la seguente **COMPOSIZIONE:**

- piano terra (altezza interna: m. 2,75): ingresso, soggiorno (foto n. 6), cucina, studio (foto n. 9), W.C., ripostiglio sottoscala - locale C.T. (foto n. 10), scale



d'accesso al piano primo, per una superficie lorda complessiva di mq 86, più tettoia-veranda posto sul lato est di circa mq 22 (foto nn. 7-8);

- piano primo (altezza interna: m. 2,80): corridoio (foto n. 11), n. 4 camere da letto (foto nn. 12-13-14) di cui una con bagno (foto n. 15) ed antibagno, ulteriore bagno (foto n. 16), per una superficie lorda complessiva di mq 116 circa, più una loggia-poggiolo (foto n. 17), lato ovest di mq 6;

- piano terra (altezza interna: m. 2,20 – foto n. 18): corpo staccato destinato a garage della superficie lorda di mq 15.

essa presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: in piastrelle di ceramica (P.T. e bagni), in parquet in legno di buona essenza (P.1°), in quadrotti di ghiaino sasso-lavato (veranda);

rivestimenti: in piastrelle di ceramica (bagni e cucina), in granito (scale);

serramenti interni: in legno, alcune con svecchiature in vetro stampato;

serramenti esterni: in legno con vetro semplice, scuri esterni in legno alla veneta;

portoncino d'ingresso in legno massiccio con serratura di sicurezza; inferriate in alcune finestre fronteggianti via Campagnolo e via Papa Giovanni XXIII;

basculante del garage in lamiera d'acciaio preverniciata;

ed è, inoltre, dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: conduttori correnti in tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: autonomo con tubazioni in rame; generatore di calore funzionante a gas metano collocata nel locale C.T.; corpi scaldanti in ghisa a piastre;

impianto idrosanitario: tubazioni in acciaio zincato incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in vetrochina bianca; gruppi miscelatori con leva monoco-



mando nei bagni; l'acqua calda sanitaria viene prodotta dallo stesso generatore di calore dell'impianto di riscaldamento.

Al lotto si accede direttamente dalle strade pubbliche con la quale esso confina (foto nn. 2-3), attraverso due passaggi, quello pedonale dal portico ad uso pubblico presente in via Campagnolo e quello carraio da via Giovanni XXIII, dotato di cancello in profilati di acciaio (foto n. 3). La recinzione su strada che circonda il cortile esclusivo di proprietà è costituita da muretta in cls e sovrastante ringhiera in profilati in ferro a disegno semplice e siepi sempreverdi; L'area scoperta è completamente destinata a verde con alberi di medio fusto (foto nn. 3-4).

Lo stato di conservazione è buono anche se le pareti esterne su via Papa Giovanni XXIII presentano alcuni scrostamenti dell'intonaco.

**OCCUPAZIONE:** Il lotto è occupato dai proprietari-debitori.

**REGOLARITA' EDILIZIA:** A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Este (PD) – Settore Edilizia Privata – si è potuto accertare:

- **che** il complesso residenziale di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di perizia è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 7178 rilasciata il 07.09.1981 (cfr. all. n. 1/10) e successiva variante in corso d'opera rilasciata in data 16.04.1985 (cfr. all. n. 1/11);
- **che** lo stesso è stato dichiarato abitabile il 26.04.1985, prot. n. 2182 (all. n. 1/12);
- **che**, successivamente, il cambio d'uso al piano terra, con opere, del "locale sgombero" a "studio" è stato autorizzato in data 05.03.1990, pratica n. 10079 (cfr. all. 1/13); il corpo garage distaccato è stato edificato con autorizzazione edilizia n. 10080 del 05.03.1990 (cfr. all. 1/14); la veranda su cortile interno al piano terra è stata costruita con Autorizzazione n. 10360 del 18.05.1990 (cfr. all.

n. 1/15).

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:** Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Este (PD), l'area in oggetto ricade nella "Zona B1.1 - zone "sature" realizzate nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte notevoli", per la quale valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G. (cfr. stralcio P.R.G. e N.T.A.: all. n. 1/16).

**ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** ai sensi del D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013), convertito nella Legge n. 90/2013, è stata redatto da tecnico specializzato appositamente incaricato dallo scrivente ingegnere il necessario attestato di prestazione energetica (cfr. all. n. 1/17), che classifica l'unità abitativa nella classe energetica "G".

**PROVENIENZA** (nel ventennio) I beni di cui al presente lotto sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita del 14.12.1988 n. 44707 di rep. a rogito notaio dr. Giuseppe Mele di Monselice (PD), ivi reg.to il 03.01.1989 al n. 9 e trascritto a Padova il 12.01.1989 ai nn. 143/118 (cfr. all. n. 1/18). Successivamente, in considerazione del fatto che i beni ricadevano in Zona P.E.E.P. del Comune di Este e quindi soggetti ai vincoli di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 legge 22/10/71, n. 865, richiamata nell'atto di assegnazione in proprietà alla [REDACTED] che ha edificato il complesso edilizio di cui trattasi, in data 28.04.2011 n. rep. 19474 a rogito Notaio Marilena Andolfi di Este (PD), ivi reg.to il 06.05.2011 al n. 1655-serie 1T e trascritto il 18.05.2011 ai nn. 2637/1710, detta convenzione veniva sostituita con una nuova convenzione redatta ai sensi dell'art. 31 comma 45 e seguenti della legge 448/98, con la quale si poneva il termine del 21.12.2011 agli obblighi posti a carico della



parte assegnataria a fronte del corrispettivo determinato ed indicato nella nuova convenzione medesima (cfr. all. n. 1/19).



APEP





APEP



\*\*\*



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



**RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA:**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni dei Comuni di Este (PD), Ponso (PD) ed Ospedaletto Euganeo (PD) non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati, invece, presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di trascrizione e l'istanza di vendita.

\* \* \*

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Este (PD) si è potuto accertare quanto segue:

**TRASCRIZIONI A CARICO:****nn. 1757 R.G. e 1138 R.P. del 26 marzo 2013**a favore:

contro: [redacted] nato a...; [redacted] nata a...; [redacted]  
[redacted] nata a...; [redacted] nata a...; [redacted] nato a...; [redacted]  
[redacted] nato a ...;

titolo: pignoramento immobiliare del 22.01.2013, cron. n. 1963/13 Tribunale di PD.beni colpiti: tutti quelli della presente procedura.**nn. 4961 R.G. e 3535 R.P. del 27 settembre 2012**a favore:

contro: [redacted] nato a...; [redacted] nata a...; [redacted]  
[redacted] nata a...; [redacted] nata a...; [redacted] nato a...;

titolo: pignoramento immobiliare del 07.09.2012, cron. n. 1279 Tribunale di PD.

beni colpiti: Lotti nn. 1 e 2.

**ISCRIZIONI:**

**nn. 6063 R.G. e 1048 R.P. del 29 ottobre 2002** (ipoteca volontaria)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] nato a...; [REDACTED] nata a...; [REDACTED]

[REDACTED] nata a...; [REDACTED] nata a...; [REDACTED] nato a...;

titolo: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 22.10.2002 n. 162902

di rep. a rogito Notaio dr. Cassano Nicola di Padova;

somma capitale: € 250.500,00; complessiva: € 501.000,00;

beni colpiti: Lotti nn. 1 e 2.

**nn. 15 R.G. e 2 R.P. del 03 gennaio 2004** (ipoteca volontaria)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] nato a...; [REDACTED] nata a...; [REDACTED]

[REDACTED] nata a...; [REDACTED] nata a...; [REDACTED] nato a...;

titolo: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 23.12.2003 n. 166079

di rep. a rogito Notaio dr. Cassano Nicola di Padova;

somma capitale: € 100.000,00; complessiva: € 200.000,00;

beni colpiti: Lotti nn. 1 e 2.

**nn. 2227 R.G. e 478 R.P. del 10 aprile 2004** (ipoteca legale)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] nata a...;

titolo: Ipoteca legale derivante da compravendita – scrittura privata con

sottoscrizione autenticata del 26.03.2004 n. 166710 di rep. a rogito Notaio dr.

Cassano Nicola di Padova;

somma capitale: € 43.547,28; complessiva: € 52.054,90;

beni colpiti: Lotto n. 3.

**nn. 624 R.G. e 111 R.P. del 10 febbraio 2009** (ipoteca legale)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] nata a...;

titolo: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e

dai Lgs. 193/01 - atto amministrativo del 04.02.2009 rep. n. 104752;

somma capitale: € 8.151,20; complessiva: € 16.302,40;

beni colpiti: Lotto n. 3 ad esclusione del garage mapp. n. 273 sub 26.

**nn. 5354 R.G. e 1139 R.P. del 30 settembre 2010** (ipoteca giudiziale)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] nata a...; [REDACTED] nata a...;

titolo: decreto ingiuntivo - atto del 27.09.2010 n. 40646 di rep. - Tribunale di Este;

somma capitale: € 73.074,71; complessiva: € 140.000,00;

beni colpiti: Lotto n. 2, 3 e 4.

**nn. 5355 R.G. e 1140 R.P. del 30 settembre 2010** (ipoteca giudiziale)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] nato a...;

titolo: decreto ingiuntivo - atto del 27.09.2010 n. 40646/1 di rep. - Tribunale di Este (PD);

somma capitale: € 58.720,23; complessiva: € 110.000,00;

beni colpiti: Lotto n. 1 e 2.

**nn. 5656 R.G. e 1042 R.P. del 03 novembre 2011** (ipoteca giudiziale)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] nato a...; [REDACTED] nata a...; [REDACTED]

[REDACTED] nata a...; [REDACTED] nata a...; [REDACTED] nato a...;



titolo: decreto ingiuntivo - atto del 24.10.2011 n. 2784 di rep. – Tribunale di Este;

somma capitale: € 550.000,00; complessiva: € 300.000,00 (NB: così è riportato nella nota);

beni colpiti: tutti quelli della presente procedura.

**nn. 3267 R.G. e 431 R.P. del 19 giugno 2012** (ipoteca giudiziale)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: decreto ingiuntivo - atto del 24.03.2011 n. 2565 di rep. – Tribunale di PD;

somma capitale: € 65.364,94; complessiva: € 116.000,00;

beni colpiti: tutti quelli della presente procedura.

**ALTRE TRASCRIZIONI:**

**nn. 4961 R.G. e 3535 R.P. del 27 settembre 2012**

a favore: [REDACTED]

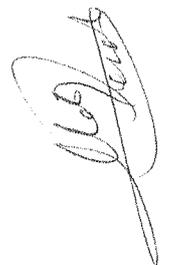
contro: [REDACTED]

titolo: atto per costituzione di vincolo di inedificabilità del 14.10.1992 rep. n. 55161 di rep. a rogito notaio dr. Sergio Cardarelli di Padova stipulato per l'ottenimento della concessione edilizia per la costruzione del fabbricato insistente sul mapp. n. 779 del Fg. 11°.

beni colpiti: Lotti n. 4.

**STIMA DEL VALORE DEI LOTTI:**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, dell'attuale andamento di mercato, **notoriamente sofferente per la crisi economica in atto**, e, soprattutto, delle





informazioni che l'Esperto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:



**LOTTO N. 1**

calcolo superficie commerciale:

abitazione piano terra	mq 86,00 x 1,00 = mq 86,00
abitazione piano primo	mq 116,00 x 1,00 = mq 116,00
portico/veranda	mq 22,00 x 0,50 = mq 11,00
loggia (P.1°)	mq 6,00 x 0,40 = mq 2,40
garage	mq 15,00 x 0,50 = mq 7,50
sommano:	mq 222,90

valutazione unitaria: €/mq 1.100,00 (\*)

stima dell'intero: mq 222,90 x €/mq 1.100,00 = € 245.190,00

arrotondabili a: € 245.000,00

(diconsì Euro duecentoquarantacinquemilavirgolazero)

(\*) comprese le parti comuni dell'edificio e del complesso.

**LOTTO N. 2**

**Fabbricato "A"**

Porzione abitativa:

- volume vuoto per pieno: mc 760
- valutazione unitaria: €/mc 250,00 (\*);
- stima: mc 760 x €/ mc 220,00 = € 190.000,00

Barchessa:

- volume vuoto per pieno: mc 1.320
- valutazione unitaria: €/mc 120,00 (\*);
- stima: mc 1.320 x €/ mc 120,00 = € 158.400,00

**Fabbricato "B"**

Porzione abitativa (fatiscente):

- volume vuoto per pieno: mc 720

- valutazione unitaria: €/mc 100 (\*);

- stima: mc 720 x €/ mc 100 = € 72.000,00

Ricovero attrezzi:

- volume vuoto per pieno: mc 640

- valutazione unitaria: €/mc 100 (\*);

- stima: mc 640 x €/ mc 100 = € 64.000,00

**Pollaio – Tettoia**

- volume vuoto per pieno: mc 255

- valutazione unitaria: €/mc 60 (\*);

- stima: mc 255 x €/ mc 60 = € 15.300,00

€ 499.700,00

Arrotondabili a

€ 500.000,00

(diconsi Euro cinquecentomilavirgolazero)

(\* ) compresa l'incidenza del terreno.

**LOTTO N. 3**

calcolo superficie commerciale:

abitazione piano primo mq 78,00 x 1,00 = mq 78,00

cortile mq 100,00 x 0,15 = mq 15,00

garage mq 13,00 x 0,50 = mq 6,50

sommano: mq 99,50

valutazione unitaria: €/mq 1.000,00 (\*)

stima dell'intero: mq 99,50 x €/mq 1.000,00 = € 99.500,00

arrotondabili a:

€ 100.000,00

(diconsi Euro centomilavirgolazero)

(\*) comprese le parti comuni dell'edificio e del complesso.

**LOTTO N. 4**

calcolo superficie commerciale:

abitazione piano terra mq 105,00 x 1,00 = mq 105,00

portico mq 27,00 x 0,25 = mq 6,75

abitazione piano primo mq 91,00 x 1,00 = mq 91,00

poggiolo mq 7,00 x 0,25 = mq 1,75

garage mq 55,00 x 0,50 = mq 27,50

sommano: mq 266,00

valutazione unitaria: €/mq 1.250,00 (\*)

stima: mq 266,00 x €/mq 1.250,00 = € 290.000,00

superficie terreni di risulta: mq 102,00

valutazione unitaria: €/mq 50,00

stima: mq 102,00 x €/mq 50,00 = € 5.100,00

sommano: € 295.100,00

arrotondabili a: € 295.000,00

(diconsi Euro duecentonovantacinquemilavirgolazero)

(\*) compresa l'incidenza del terreno.

\* \* \*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, li 5 dicembre 2013.



L'Esperto  
ing. Cataldo Rosato