ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 533/2018 riunita con la n. 215/2025

G.E. Dott. ssa **Paola Rossi**

Promossa da **"B. C.C. di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia"** Avv. L.Filipponi

Contro [redacted]

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

INDICE

FASCICOLO "A" : RELAZIONE

1. Premessa p. 2
2. Descrizione p. 2
3. Regolarità del censimento catastale p. 3
4. Sussistenza di diritti di comproprieta' e di altri diritti reali con soggetti estranei p. 4
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico p. 4
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata p. 5
7. Stima del valore di mercato degli immobili p. 6
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito. p. 11
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare. p. 11
10. Formalità pregiudizievoli. p. 11
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione. p. 12
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente. p. 12
13. A.P.E. p. 12
14. Conclusioni p. 12

ALLEGATI

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Licenze edilizie
- Contratti di locazione.

***

FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

***

FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE

***

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 16/07/2019 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva.

La presente Consulenza Tecnica, riguarda la stima della piena proprietà di un' abitazione unifamiliare con terreno pertinenziale, sita in Comune di Casalserugo (PD), via Dante n°20.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezziario dei Lavori pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

2. DESCRIZIONE

L' immobile pignorato è situato a Casalserugo, Comune di piccole dimensioni, posto nella parte Sud-Est della Provincia di Padova; si tratta di un' area a bassa densità edificatoria e prevalentemente agricola. Il fabbricato giace lungo la strada che collega il paese ad Albignasego ed è composto da due piani fuori terra, il primo ospitante ingresso, cucina, soggiorno, pranzo e wc con lavanderia e portici sui fronti Ovest e Sud; il secondo composto da tre camere e due wc.

***

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q
mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

***

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

Intestatario:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Catasto Fabbricati.

- Comune di Casalserugo, foglio 1, mapp. 21, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8,5, sup. catast. Mq 219, rendita € 526,79, via Dante Alighieri n° 20, piano T-1.

Catasto Terreni:

- Comune di Casalserugo, foglio 1, mapp. 21, qualità Ente Urbano, superficie mq 1.401,00.

***

Dati Catastali Atto di Pignoramento

I dati catastali citati nel pignoramento sono i medesimi riscontrati dal C.T.U. nella visura catastale aggiornata.

I beni risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI

Dati Catastali Istanza di Vendita

I dati catastali citati nell' istanza di vendita sono i medesimi riscontrati dal C.T.U. nella visura catastale aggiornata.

I beni risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI

***

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali, si evidenziano numerose difformità sia nella distribuzione interna degli spazi, sia nella presenza in loco di un volume maggiore rispetto quanto denunciato (è stato chiuso un portico e trasformato in zona pranzo), sia nel riscontro di portici non presenti in planimetria:

E' necessario, quindi, un nuovo accatastamento da presentare sia a Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni, il cui costo si può stimare in € 800,00 per l' inserimento delle nuove planimetrie al C.F. ed € 800,00 per il reinserimento in mappa del fabbricato. La spesa totale è di € 1.600,00. PREVIA PRATICA DI SANATORIA IN COMUNE

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conclusioni

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titoli di provenienza.

- Atto per causa morte – accettazione tacita di eredità con beneficio d' inventario a firma del Notaio Alessandro Nazari di Padova, del 20/02/2020, rep. [redacted], trascritta a Padova il [redacted], in morte di [redacted], deceduto a [redacted] il [redacted] I beni di cui al foglio 1 particella 391 cat. C3, foglio 1 particella 569 cat. terreno, foglio 1 part. 21 cat. A3 con Ente Urbano. Quest' ultimo bene, oggetto della presente procedura esecutiva, passa in eredità agli eredi del de cuius con le seguenti quote: [redacted]

Regime patrimoniale tra coniugi al momento dell' acquisizione e del pignoramento

Non pervenuto.

Progetti divisionali

Il fabbricato non è comodamente divisibile.

***

5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Il Certificato di Destinazione Urbanistica datato 25/07/2019 prot. 6681, dichiara che l'area descritta al Comune di Casalserugo, fg. 1 , mappale 21 del NCT risulta dallo strumento urbanistico vigente destinata a:

- parte zona E3.1 – nucleo di edificazione diffusa (art. 26 e 29 delle N.T.O. vigenti)
- parte zona E3.1 – nucleo di edificazione diffusa con sovrapposta fasca di rispetto stradale (art. 26, 29 e 41 delle N.T.O. vigenti).

- Costituita servitù di passaggio pedonale e carraio del padre di famiglia (art. 1062 c.c.) anche con mezzi agricoli, senza limiti di orario a favore delle particelle 391 e 569 e a carico della particella 21, per permettere l' accesso ed il recesso alla/dalla pubblica via alle/dalle particelle 391 e 569.

Conclusioni

I vincoli urbanistici sono quelli presenti nei Piani vigenti.

Vincoli di diritto privato, a favore dei mappali 391 e 569 servitù carrabile e pedonale.

Da quanto premesso sopra **SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.**

***

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

- Licenza Edilizia n [redacted] el 30/12/1969 intestata a [redacted], per la costruzione di una casa ad uso civile abitazione;
- Comunicazione opere interne n° [redacted] del 06/11/1992, prot. 7622, intestata a [redacted] ,per lavori di demolizione e ricostruzione tramezze interne;
- Concessione Edilizia 22/93 del 17/06/1993, intestata a [redacted], per lavori di ampliamento e modifiche forometriche edificio residenziale; pratica non conclusa;
- richiesta di proroga alla C.E. n. 22/93 del 14/06/1996, presentata da [redacted] il 12/06/1996, per l' ultimazione dei lavori di montaggio pavimenti, porte interne e sanitari bagno;
- risposta del Comune alla richiesta di proroga, del 17/10/1996, in cui si da parere contrario in quanto la richiesta era carente di motivazione.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie dell' ultimo stato concessionato (C.E. 22/93) si evidenzialo le seguenti difformità:
- la conformazione e la posizione della scala sono diverse;
- al piano terra i locali a ripostiglio e wc hanno disposizione differente;
- il portico lato Ovest è parzialmente denunciato;
- in planimetria non sono presenti il portico lato Sud, né il ripostiglio esterno sul fronte Nord;
- la disposizione delle camere e servizi al primo piano è diversa.

Il C.T.U. ha verificato la sanabilità degli abusi, sulla base delle normative di riferimento (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche Operative del Piano di Interventi); si è calcolato che i portici costruiti in parziale difformità da quanto licenziato, coprendo una superficie inferiore al 25% della superficie coperta del fabbricato senza portici, non contribuiscono ad incrementare il volume. Anche il ripostiglio esterno, essendo al di sotto dei parametri di riferimento (sup. < 4 mq ed hm < di 2,70 ml) non fa volume.
Ciò comporta la non applicabilità degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione.
Si applica solo la sanzione amministrativa riferita agli abusi sanabili che viene calcolata dall' Agenzia del Territorio sulla base dell' aumento del valore dell' immobile, ma che può variare dai € 516,00 (solo per difformità interne) ai € 5.164,00.

Non disponendo dei dati dell' Agenzia del Territorio, il C.T.U. in forma preventiva decide di considerare il massimo valore di sanzione, pari a € 5.164,00; a tale costo va sommato quello relativa al pagamento di un Tecnico per elaborare la richiesta del Permesso di costruire in sanatoria e la pratica per l' ottenimento dell' agibilità, che può essere stimato in € 2.000,00.

Conclusioni

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA, per sanare gli abusi è necessario affrontare un

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q
mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esborso pari a € 7.164,000

***

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Consistenza

La ***superficie commerciale*** è stata calcolata come somma complessiva:

1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

***

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi:* è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **25%**, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del **30%**.
2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande:* è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **30%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **25%** in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del **18%**, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del **13%** in tutti gli altri casi.
3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **25%**.
4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del **15%** quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del **10%** in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del **20%**.
5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q
mobile: +39 347 9045065
pec. roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%**.
7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **25% - 30%**.
8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del **50%.**

***

Descrizione degli immobili

L' immobile pignorato è situato a Casalserugo, Comune di piccole dimensioni, posto nella parte Sud-Est della Provincia di Padova; il fabbricato giace lungo la strada che collega il paese ad Albignasego. Si tratta di un' area a bassa densità edificatoria e prevalentemente agricola.

Confini

il mappale 21 confina a Nord con il mapp. 391, a Sud con via Dante, a Est con il 338, a Ovest con il 252 e 569.

Il proprietario del retrostante capannone [redacted], afferma la presenza di irregolarità nel confine a Sud tra la strada comunale e la proprietà pignorata. Per eseguire gli accertamenti necessari a stabilire la reale situazione si deve eseguire un rilievo in accordo con il Comune di Casalserugo e l' eventuale pratica catastale di riconfinamento.

***

Distribuzione interna dei locali

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, il primo ospitante ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, wc con lavanderia e portici sui fronti Ovest e Sud; il secondo composto da tre camere e due wc.

***

Finiture

Pavimenti: al piano terra cotto e legno in soggiorno; piano primo parquette di legno con essenza rossastra; nei servizi igienici in mattonelle di ceramica di buona qualità.
Serramenti: in legno verniciato con vetro camera, scuri in legno verniciato.
Rivestimenti: in ceramica come i pavimenti presenti nei servizi igienici per un' altezza di circa 1 metro; pareti intonaco spatolato.
Impianto di riscaldamento: impianto autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa.
Impianto elettrico: sotto traccia, recente ed in buone condizioni.
Impianto di climatizzazione: presente al primo piano in ogni camera.
Impianto d' allarme: di tipo volumetrico.

Stato di conservazione

Il fabbricato è disabitato sin dal 2019, quando è stato fatto il primo accesso, ma rimane ad oggi in ottimo stato di conservazione interna ed in buono stato esternamente (la facciata Nord

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presenta segni di umidità). Il grado di finitura è ottimo ed il contesto molto tranquillo.

***

Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica datato 25/07/2019 prot. 6681, dichiara che l'area descritta al Comune di Casalserugo, fg. 1 , mappale 21 del NCT risulta dallo strumento urbanistico vigente destinata a:

- parte zona E3.1 – nucleo di edificazione diffusa (art. 26 e 29 delle N.T.O. vigenti)
- parte zona E3.1 – nucleo di edificazione diffusa con sovrapposta fasca di rispetto stradale (art. 26, 29 e 41 delle N.T.O. vigenti).

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

***

Calcolo della superficie degli immobili

Abitazione p.t.	mq 118,00 x 1,00=	mq 118,00
Abitazione p. 1°	mq 118,00 x 1,00=	mq 118,00
portici	mq 49,78 x 0,25=	mq 12,44
ripostiglio esterno	mq 3,75 x 0,30 =	mq 1,12
scoperto esclusivo	mq 1.229 x 0,05 =	mq 61,64
tot sup. commerciale		**mq 311,20**

***

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari , dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate e delle vendite giudiziali in zona fornite da Astalegale (procedure.padova@astalegale.net), hanno rilevato che il prezzo unitario di della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

- **OMI: €/mq 920-1250 ville**
- **Agenzie di zona ed annunci immobiliari: €/mq 1.890,00 recente, nuovo o ristrutturato.**
- **Astalegale: non presenti**

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q
mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore unitario che viene stimato dal CTU è la risultanza della media tra i valori reperiti dalle agenzie e dagli annunci immobiliari, pari ad €/mq 1.890,00. Sulla base , poi, dell' applicazione dei coefficienti di merito riferiti all' immobile ci si dovrebbe avvicinare al valore dell' OMI.

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) *Livello di piano*	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) *caratteristiche tecniche e funzionali*	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) *Caratteristiche tipologiche*	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) *Stato di conservazione e manutenzione*	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73861 F382Q p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) *Vetustà fisica*

da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (anni - 20) \times 0,50]}{100}$

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: zona periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: ottime	1,00
- Livello di piano: terra e primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: villa, già considerata nella ricerca	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	0,90
- Vetustà fisica: recente	0,95
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	**0,69**

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:
€/MQ 1.890,00 X 0,69= €/MQ **1.304,00**
L' immobile pignorato con superficie pari a mq 311,20 **è stimato in € 405.805,00.**

Nella valutazione è da considerare, però, la presenza di una servitù di passaggio a servizio del retrostante capannone, sia carrabile che pedonale anche per mezzi pesanti. Ciò incide pesantemente sulla tranquilla fruizione dell' immobile da parte degli occupanti a causa della rumorosità dei mezzi agricoli. Si considera, perciò, una svalutazione dell' immobile del 10%, pari ad € 40.580,00.

***

8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

L' immobile è libero.

***

9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

L' abitazione non è comodamente divisibile.

***

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
(con indicazione di tutti i beni ipotecati anche se non pignorati o appartenenti a terzi)

- Iscrizione contro del 08/07/1983 variata il 01/04/200[redacted], ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo, a firma del Tribunale di Padova, in data 08/07/1983, a favore di Banca Antoniana di Padova e Trieste. contro [redacted], importo capitale £ 8.330.000, importo totale £ 12.500.000, ipoteca gravante sui seguenti immobili: Comune di Casalserugo, foglio 1, mapp. 151, 20, 21 (pignorato).

- Iscrizione contro del 11/09/2012 [redacted] ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Bressan Elena di Conselve in data 07/09/2012, rep. 24219/12535 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cartura soc. coop., contro [redacted] importo capitale € 70.000,00, importo totale € 140.000,00, durata 2 anni, ipoteca gravante sugli immobili pignorati.
  Annotazione del 11/09/2014 [redacted], riduzione di somma;
  Annotazione del 11/09/2014 [redacted], rideterminazione piano di ammortamento.

- Iscrizione contro del 09/09/2014 [redacted], ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Bressan Elena di Conselve in data 05/09/2014[redacted] a favore di Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine soc. coop.., contro [redacted], importo capitale € 25000,00, importo totale € 50.000,00, durata 11 anni, ipoteca gravante sugli immobili pignorati.

- Iscrizione contro del 17/01/2018 [redacted], ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo, a firma dell' Agenzia delle Entrate-riscossione in data 15/01/2018, [redacted] a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione, contro [redacted] importo capitale € 138.080,79, importo totale € 276.161,58, ipoteca gravante sugli immobili pignorati.

- Trascrizione contro del [redacted], atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, rep. [redacted], a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo, Banca Annia soc. coop., contro [redacted]
  Presente procedimento.

- Trascrizione contro del [redacted], atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a cura dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, [redacted], a favore di BCC NPLS 2022 s.r.l., contro [redacted] immobili pignorati in questa procedura.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail. studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q
mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non esistono formalità suscettibili di cancellazione.

***

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Gli immobili non costituiscono unità condominiali.

***

13. A.P.E. (ove già esistente)

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

***

14.CONCLUSIONI

Valore abitazione	€ 405.805,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 8.264,00 (-)
Abbattimento del 10% per servitù di passaggio per mezzi pesanti	€ 40.580,00 (-)
Abbattimento del 15% (solo sul fabbricato) per assenza di garanzie	€ 60.871,00 (-)
Valore di vendita	**€ 296.090,00**

VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 296.090,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	**€ 296.090,00**

Con tale Consulenza il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all' incarico conferitole e ringrazia il G.E. della fiducia accordata.

Teolo, 01/12/2025

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto

Ordine Architetti Prov. di Padova
MIOTTO ROBERTA
n° 1798

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
e-mail: studio.miotto@gmail.com
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q
mobile: +39 347 9045065
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
p.i.: 02718510288

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009