

DAVIDE RAVAROTTO
ARCHITETTO

via XXV aprile, n. 13 – 35036 MONTEGROTTO TERME (PD) tel. e fax 049 79 36 02 mail: dravarot@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 264/2023

(prossima udienza: 16.04.2024)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 03.08.2023 rep. n. 4693/2023 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il
01.09.2023 ai nn. 32430/23150.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

***** **



Sommaro

1. INCARICO - QUESITO	3
2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	3
3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA.....	4
4. PREMESSA.....	4
5. INDAGINI SVOLTE.....	6
6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO.....	7
6.1. DIRITTO VENDUTO.....	7
6.2. UBICAZIONE.....	7
6.3. QUALITÀ.....	7
6.4. DITTA INTESTATA.....	7
6.5. COMPROPRIETARIO.....	7
6.6. DESCRIZIONE CATASTALE.....	8
6.7. CONFINI.....	8
6.8. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	9
6.9. OCCUPAZIONE.....	11
7. REGOLARITÀ EDILIZIA	12
8. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE.....	12
9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO.....	13
10. PROVENIENZA.....	13
11. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO.....	14
12. SERVITÙ E VINCOLI.....	15
13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	15
13.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
13.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
14. STIMA DEL LOTTO.....	18
15. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE	21
16. ELENCO ALLEGATI	23



1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Rossi con provvedimento del 30.11.2023, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva assegnato termine di legge; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

**2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME
RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

.. omissis.. "il sottoscritto procuratore

CHIEDE

Che sia eseguito pignoramento immobiliare per il soddisfacimento del credito di

ammontante ad € 39.414,36, oltre al costo di notifica, spese successive occorrente, interessi sino al saldo effettivo, I.V.A. 22% e C.P.A. 4% su compensi successivi sui seguenti beni:

N.C.E.U. Comune di Codevigo

Fg. 21 mapp. 193 Cat. A3 (Immobile graffato gruppo 1)

Fg. 21 mapp. 74 sub. 5 Cat. A3 (Immobile graffato gruppo 1)

Fg. 21 mapp. 74 sub. 6 Cat. A3 (Immobile graffato gruppo 1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



nei confronti di



per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2".."omissis..

3. 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 **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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

4. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati



a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

* * * * *

I beni oggetto della presente procedura sono già stati valutati dallo scrivente architetto all'interno della procedura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Padova: L.G. n. 17/2023.

Tenendo conto del breve tempo trascorso, si ritiene pertanto di relazionare nuovamente sui beni in oggetto rispondendo compiutamente al quesito, aggiornando solamente i paragrafi variati e riproponendo quelli rimasti invariati.

In merito alla valutazione del compendio (sempre in considerazione del breve tempo trascorso), si ritiene di mantenere quella dell'intero già espresso nella



precedente relazione.

Dall'esame della documentazione messa a disposizione allo scrivente, dai successivi accertamenti effettuati, è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Codevigo (PD), via Roma n. 88, trattasi della **proprietà per la quota di ½** di una porzione di bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di scoperto esclusivo, più un attinente fatiscante fabbricato con locali sgombero, cantina.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i 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 effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare l'attuale destinazione urbanistica dei terreni su cui insiste l'immobile, richiedendo il relativo C.D.U.;
- 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 è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
 - si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 14 stampe;
 - si è acquisito il contratto di locazione in essere;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

6.1. DIRITTO VENDUTO

Proprietà per la quota indivisa di ½.

6.2. UBICAZIONE

Comune di Comune di Codevigo (PD), via Roma n. 88 [clicca qui](#).

6.3. QUALITÀ

Porzione di bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di scoperto esclusivo, più un attinente fatiscente fabbricato con locali sgombero, cantina.

6.4. DITTA INTESTATA

6.5. COMPROPRIETARIO



6.6. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Codevigo (PD), Fg. 21:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
74 193 74	6 5	Via Botti – Piano T-1	A/3-	2	10 vani	205 m ²	€ 723,04

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, nonché visura storica per immobile: all. n. 2 e planimetria catastale: all. n. 3);

costituenti:

- la porzione di fabbricato eretto sull'area distinta al **Catasto Terreni:** Comune di Comune di Codevigo (PD), Fg. 21, mapp. 74 di are 11.40, Ente Urbano;
- l'intera costruzione eretta sull'area distinta al **Catasto Terreni:** Comune di Comune di Codevigo (PD), Fg. 21, mapp. 193 di are 00.50, Ente Urbano.

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 4 e visure storiche per immobile all. nn. 5-6).

Fanno parte del lotto **le comproprietà** comuni, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato insistente sul mapp. 74, in particolare la quota di 500/1000 delle parti comuni e di uso comune.

6.7. CONFINI

- **dell'abitazione al p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord e Est: recinzione perimetrale esterna; Sud: altra unità, fabbricato insistente sul mapp. 193 e recinzione esterna; Ovest: altra unità immobiliare;
- **dell'abitazione al p. primo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: altra unità immobiliare ed affaccio su scoperto esclusivo; Est e Sud: affaccio su scoperto



esclusivo; Ovest: altra unità immobiliare;

- **della costruzione insistente sul mapp. 193** (in senso orario partendo da nord secondo il Catasto Terreni): mapp.li nn. 74 – 509, stesso Comune e Foglio.

6.8. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda quali parte integrante del presente elaborato.

Trattasi di una porzione di bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra con esposizione sui lati nord, est e sud, dotata di scoperto esclusivo, più un attinente fatiscente fabbricato con locali sgombero, cantina posta frontalmente a sud, il tutto ubicato nel Comune di Codevigo (PD), al n. 88 di via Roma, denominazione locale della sp.59 che collega il vicino centro comunale posto a breve distanza più a nord, ove sono presenti i principali servizi e dal quale si possono raggiungere facilmente i principali centri limitrofi.

L'intervento costruttivo, si inserisce nel comparto geografico rurale a bassa densità edilizia, che si sviluppa lungo l'asse viario.

L'intero fabbricato principale, risalente probabilmente al primo periodo del '900, è suddiviso in due unità, presenta una conformazione geometrica regolare e compatta, tipica dell'edilizia rurale locale del periodo di costruzione e ne rispecchia i sistemi costruttivi tradizionali: struttura portante in muratura di laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a quattro falde inclinate, con manto in coppi; lattoneria (semberebbe) in lamiera verniciata, intonaci esterni al civile. L'unità oggetto di stima è quella posta sul lato est, dal cui fronte avviene l'accesso mediante l'attraversamento dello scoperto esclusivo, la cui porzione risulta recintata ed accessibile solo mediante due cancelli pedonali, uno che divide le due porzioni di scoperto esclusivo, l'altro su via Roma (foto nn. 1-2).



Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

appartamento al p. terra (altezza interna h. 290 circa): ingresso-disimpegno, soggiorno (foto n. 3), salotto (foto n. 4), pranzo (foto n. 5), cucinino (foto n. 6), disimpegno con vano scale per l'accesso al livello superiore, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 71,50 circa;

appartamento al p. primo (altezza interna h. 290 circa): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, disimpegno, quattro camere di varia metratura (foto da n. 7 a n. 10), un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 85,40 circa.

Lo scoperto esclusivo si sviluppa ad est e a sud dell'abitazione, come già anticipato, la porzione est di complessivi mq 235,00 circa. è recintata ed accessibile attraverso due passaggi pedonali (foto n. 11), mentre quella a sud è priva di recinzione, si articola su una superficie complessiva di mq 190,00 circa e di fatto costituisce passaggio pedonale e carrabile per l'accesso ai fondi limitrofi, nonché alla restante porzione di abitazione (foto n. 12)

L'attinente costruzione insistente sul mapp. 193, posta a sud del fabbricato principale ed accessibile dalla porzione dello scoperto esclusivo, ha una conformazione geometrica rettangolare e si sviluppa su un livello fuori terra (nonostante nella planimetria catastale sia presente anche un p. primo a destinazione soffitta). La costruzione sembra non sia mai stata ultimata, realizzata principalmente in cls e laterizio (foto nn. 13-14), contiene due locali sgombero a due cantina, tutti accessibili dallo scoperto. Il manufatto è privo di rifiniture e di apparato impiantistico e si articola su una superficie lorda complessiva di mq 58,60 circa.

L'abitazione presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: in ceramica (ingresso, cucinino, salotto, pranzo, bagno, disimpegno p. primo, camere); granito (scala); piastrelle tipo terrazzo alla veneziana (soggiorno);



rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagno);

serramenti interni: in legno verniciato di bianco, alcuni dotati di specchiature in vetro stampato;

serramenti esterni: in legno verniciato di bianco, con vetro semplice e scuri in legno tinteggiati di rosso;

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

impianto elettrico: obsoleto, realizzato in parte con tubazioni esterne alla muratura;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, con generatore di calore a gas metano del tipo a basamento posto internamente nel cucinino (attualmente non funzionante ed obsoleto), diffusione del calore con corpi scaldanti a parete in ghisa;

impianto idrosanitario: di tipo tradizionale con sanitari in vetrochina bianca, rubinetteria con comandi separati per l'apertura dell'acqua calda e fredda. L'acqua calda viene fornita dallo scaldabagno dotato di boiler fissato a parete all'interno del bagno.

SI EVIDENZIA che l'unità al momento dei sopralluoghi si è presentata in precario stato manutentivo, abbisogna di un consistente intervento di ristrutturazione, nonché di adeguamento impiantistico.

6.9. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il lotto attualmente è occupato dal sig.

che ci vive con la sua famiglia, a seguito di Contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo", del 01.02.2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21.02.2017 (cfr. all. n. 7).



Durata anni quattro tacitamente rinnovabili per pari periodo a decorrere dal 01.02.2017. Canone di locazione annuo pari ad € 4.800,00 da corrispondere in dodici rate mensili di € 400,00/cad. entro il giorno 5 di ogni mese.

Il tutto come meglio precisato nel contratto di locazione allegato, al quale si rimanda per tutti i dettagli.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, si è potuto accertare:

- che il presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che da accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Codevigo non è stata riscontrata la presenza di alcuna pratica edilizia, né precedente né successiva a tale data;
- che pertanto il lotto è da intendersi regolare sotto il profilo amministrativo.

SI EVIDENZIA TUTTAVIA: che durante il sopralluogo è emersa la presenza di una veranda realizzata con serramenti metallici prospiciente l'ingresso dell'abitazione. Tale veranda sembra sia stata realizzata in data successiva al 01.09.1967 e genera aumento di volume urbanistico, pertanto è da ritenersi abusiva. Essendo di facile rimozione, in tale sede si contemplerà la sua eliminazione. Per tale incombenza si quantifica forfettariamente una spesa di € 3.000,00.

8. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

La planimetria catastale rappresenta il fabbricato eretto sulla particella 193

ASTE
GIUDIZIARIE.it



sviluppato su due livelli fuori terra. Attualmente. Come già relazionato si sviluppa su un unico livello, pertanto dovrà essere aggiornato lo stato catastale con quello reale. Per tale incombenza si quantificano forfettariamente € 2.000,00 oltre accessori di legge.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Codevigo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), del relativo Piano degli Interventi (P.I.), e delle successive varianti approvate.

Secondo il P.I., in aderenza alle previsioni del P.A.T., il presente lotto ricade in zona E1 agricola, disciplinata in via principale dall'art. 13 delle N.T.A. (cfr. C.D.U.: all. n. 8 e stralcio N.T.A. del P.I.: all. n. 9).

10. PROVENIENZA

I beni in oggetto sono pervenuti ai sig.ri _____ dai
sig.ri:

- _____
per la quota di proprietà indivisa di 3/9;
- _____
per la quota di proprietà indivisa di 1/9;
- _____
per la quota di proprietà indivisa di 1/9;
- _____
per la quota di proprietà indivisa di 1/9;
- _____
per la quota di proprietà indivisa di 1/9;





-
per la quota di proprietà indivisa di 1/9;

-
per la quota di proprietà indivisa di 1/9;

con Atto di Compravendita n. 19626 di Rep. del 16.03.2005 a rogito notaio Adriano Francesco Marcon di Ponte San Nicolò (cfr. all. n. 10), registrato a Padova il 22.03.2005 al n. 3992 serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 25.03.2005 ai nn. 13697/7732.

Al ventennio, i sig.ri

ciascuno per la propria

quota di diritto e congiuntamente per l'intero, erano proprietari esclusivi dei beni costituenti il presente lotto, essendo loro pervenuto per successione legittima in morte del sig.

deceduto il giusta Denuncia di Successione registrata a Padova il 29.08.2003 al n. 1200, vol. 14 ed ivi trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 22.01.2004 ai nn. 2216/1527.

IN MERITO SI EVIDENZIA:

- che nella sezione "B" della suddetta nota di trascrizione, gli immobili sono stati indicati come segue: "Catasto Fabbricati, Fg. 21, mapp. 24 sub. 1, Fg. 21 mapp. 24 sub. 3 e Fg. 21 mapp. 193";
- che non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità devoluta in forza della successione legittima a



11. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione



geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonché i serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

12. SERVITÙ E VINCOLI

Il lotto è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita con atto n. 21106 di rep. del 08.09.1986 a rogito notaio Maria Leotta, registrato a Padova il 29.09.1986 al n. 12086 ed ivi trascritto presso la conservatoria RR.II. il 02.10.1986 ai nn. 20117/13796.

13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 04.03.2024 (cfr. elenco delle formalità: all. nn. 11-12).

13.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 16094 R.G. e 11474 R.P. del 05.05.2023 (cfr. all. n. 13):

a favore:

a carico:

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione Giudiziale del 02.02.2023, n. 17/2023 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: Comune di Codevigo (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 21:
mapp. 74 sub. 6;



mapp. 193;
mapp. 74 sub. 5;

diritto: proprietà per la quota indivisa di ½.



nn. 32430 R.G. e 23150 R.P. del 01.09.2023 (cfr. all. n. 14):

a favore:



a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.08.2023 rep. n. 4693/2023 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Codevigo (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 21:

mapp. 74 sub. 6;
mapp. 193;
mapp. 74 sub. 5;

diritto: proprietà per la quota indivisa di ½.



13.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 32307 R.G. e 6369 R.P. del 28.07.2022 (cfr. all. n. 15):

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione rep. n. 4296/7722 del 26.07.2022, per la somma di € 437.284,62;



somma iscritta: complessivamente

€ 874.569,24;

beni colpiti: Comune di Codevigo (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 21:

mapp. 74 sub. 6;

mapp. 193;

mapp. 74 sub. 5;

diritto: proprietà per la quota indivisa di ½.

nn. 14779 R.G. e 2324 R.P. del 26.04.2023 (cfr. all. n. 16):

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 19.04.2023 n. 2425/2023 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di € 10.252,80.

somma iscritta: complessivamente

€ 12.000,00;

beni colpiti: Comune di Codevigo (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 21:

mapp. 74 sub. 6;

mapp. 193;

mapp. 74 sub. 5;

diritto: proprietà per la quota indivisa di ½.

nn. 21131 R.G. e 3362 R.P. del 08.06.2023 (cfr. all. n. 17):

a favore:





a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 01.06.2023 n. 1478/2023 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di € 34.886,25.

somma iscritta: complessivamente € 30.000,00;

beni colpiti: Comune di Codevigo (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 21:
mapp. 74 sub. 6;
mapp. 193;
mapp. 74 sub. 5;

diritto: proprietà per la quota indivisa di ½.

* * * * *

14. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).



Dalla somma del valore delle porzioni immobiliari deriverà la stima dell'intero, al quale verrà detratto il costo per la regolarizzazione amministrativa e catastale. Nonché applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto. L'importo risultante verrà moltiplicato per la quota di diritto appartenente al sig.

e corrisponderà al valore del lotto.

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione in quanto si è cercato di reperire qualche recente atto di compravendita relativo ad immobili simili, ma con esito negativo, a conferma quindi che transazioni relative ad edifici isolati per la zona in oggetto sono molto sporadiche.

Per il caso di specie, si ritiene pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati all'immobile in esame.

In merito al fabbricato, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), non offre alcuna valutazione per la zona in oggetto, mentre il Borsino immobiliare esprime per "*abitazioni in stabili di seconda fascia*" (a parere dello scrivente architetto la tipologia edilizia più vicina al compendio da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 18):

Minimo: € 837,00/mq; Medio: € 916,00/mq; Massimo: € 996,00/mq.

Tali importi unitari tuttavia, si riferiscono ad immobili in un "normale" stato di conservazione, mentre quello in oggetto è fatiscente, completamente da ristrutturare. Per tale motivo, si ritiene di abbattere i suddetti importi unitari del 60%,



ottenendo i seguenti:

Minimo: € 334.80/mq;

Medio: € 366,40/mq;

Massimo: € 398,40/mq.

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie catastali.

destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
Abitazione p. terra	71,50	1,00	71,50
Abitazione p. primo	85,40	1,00	85,40
Scoperto esclusivo privato	235,00	0,05	11,75
Scoperto esclusivo con servitù	190,00	0,02	3,80
Manufatto adiacente	58,60	0,40	23,44

195,89

VALORE DELL'INTERO (a corpo): € 65.000,00.

(diconsi Euro sessantacinquemilavirgolazero).

VALORE DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, dal quale vengono detratte le spese relative alla regolarità amministrativa (€ 3.000,00), catastale (€ 2.000,00), nonché applicata la

ASTE
GIUDIZIARIE.it



riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%), il tutto poi moltiplicato per la quota di diritto del sig. pertanto:

VALORE DEL LOTTO: $[(€ 65.000,00 - € 5.000,00) - 15\%] \times \frac{1}{2} = € 25.500,00$.

Arrotondabili ad **€ 25.000,00**

(diconsi Euro venticinquemilavirgolazero).

***** **

15. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il Borsino immobiliare esprime per "abitazioni in stabili di seconda fascia" (a parere dello scrivente architetto la tipologia edilizia più vicina al compendio da valutare), i seguenti valori unitari mensili (cfr. all. n. 19):

Minimo: € 2,79/mq; Medio: € 3,19/mq; Massimo: € 3,59/mq. Tali

quotazioni unitarie si riferiscono tuttavia ad immobili in un normale stato di conservazione, mentre quello in oggetto abbisogna di consistente intervento di ristrutturazione, pertanto si ritiene di riparametrare i suddetti importi unitari abbassandoli del 30%, ottenendo i seguenti:

Minimo: € 1,95/mq; Medio: € 2,23/mq; Massimo: € 2,51/mq.

Sulla base di tali importi il valore di locazione dei lotti sarebbe pertanto il seguente:

- Canone Minimo: mq 195,89 x € 1,95 = € 381,99/mese, pari ad un canone annuo minimo di € 4.583,88 circa;
- Canone massimo: mq 195,89 x € 2,51 = € 491,68/mese, pari ad un canone annuo minimo di € 5.900,16 circa.

Per quanto sopra, si ritiene che il contratto di locazione in essere, pari ad un canone annuo di € 4.800,00, possa considerarsi congruo.

***** **



DAVIDE RAVAROTTO
A R C H I T E T T O

Montegrotto Terme, lì 5 marzo 2024



-arch. Davide Ravarotto-



16. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile cat. Fabbricati;
- Allegato n. 3 Planimetria catastale;
- Allegato n. 4 Estratto di mappa;
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 7 Contratto di locazione;
- Allegato n. 8 C.D.U.;
- Allegato n. 9 Stralcio N.T.A. del P.I.;
- Allegato n. 10 Provenienza;
- Allegato n. 11 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.:
- Allegato n. 12 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.:
- Allegato n. 13 Nota di Trascrizione Sentenza di apertura della Liq. Giudiziale;
- Allegato n. 14 Nota di Trascrizione pignoramento immobiliare;
- Allegato n. 15 Nota di Iscrizione del 28.07.2022: Ipoteca per riscossione;
- Allegato n. 16 Nota di Iscrizione del 26.04.2023: Decreto Ingiuntivo;
- Allegato n. 17 Nota di Iscrizione del 08.06.2023: Decreto Ingiuntivo;
- Allegato n. 18 Valori unitari "*Borsino Immobiliare*";
- Allegato n. 19 Valori unitari locazioni "*Borsino Immobiliare*".

