

**TRIBUNALE DI PADOVA****ESECUZIONE IMMOBILIARE:****Nr. 855/2014****PROMOSSA DA:****CONTRO:****GIUDICE DELL'ESECUZIONE:****Dott. G.G. AMENDUNI****Esperto NOMINATO:****Geom. ACHILLE SINATRA****RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA****AGGIORNAMENTO DI VALORE DEL COMPENDIO PERIZIATO****- INTEGRAZIONE -****BENI SITI IN COMUNE DI RUBANO LOC. "BOSCO" (PD)****POSIZIONE DA COORDINATE GEOGRAFICHE:**

N 45.442980, E 11.801097

**E. I. 855/2014** Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

1



**IMMOBILI PERIZIATI:**

**LOTTO UNICO:** terreno agricolo composto dai mappali: 348, 595, 679, 680, 681 e 682

**VALORE STIMATO:** € 368.000,00 (Euro trecentosessantottomila/zero zero)

**VALORE DELLA QUOTA ESECUTATA:**

[REDACTED]

€ 184.000,00 (Euro centoottantaquattromila/00);

[REDACTED]

€ 184.000,00 (Euro centoottantaquattromila/00).

**PREMESSA**

In data 20/08/2024, l'Ill.mo G.E. letta l'istanza del fall. Co.Ge.pa. S.r.l. con socio unico, disponeva l'aggiornamento della perizia conferendo al sottoscritto l'incarico di ricalcolare il valore del compendio periziato e rinviava l'udienza al 11.12.2024, ore 10.40. Tuttavia, l'accesso al fascicolo da parte dello scrivente è avvenuto solo 50 gg dopo in quanto, in base a quanto riferito dalla Cancelleria, a causa di un problema di tipo tecnico relativo ai permessi di consultazione del fascicolo da parte dei soggetti coinvolti, la mia autorizzazione era stata sospesa, in quanto risultavo già "liquidato dall'Ill.mo G.E. ".

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Esaminata la documentazione agli atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio U.P. di Padova e ipotecarie presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Padova, assunte tutte le informazioni urbanistico-edilizie all'ufficio tecnico del Comune di Rubano, lo scrivente procedeva alla stesura della relazione peritale integrativa.



**COMPENDIO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Il compendio immobiliare è ora composto da n. 6 appezzamenti di terreno con destinazione agricola e più precisamente i mappali: 348, 595, 679, 680, 681 e 682.

**CONSIDERAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Dall'analisi della documentazione, tenuto conto delle verifiche urbanistiche e catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste dal quesito formulato dall'Ill.mo G.E., tenuto conto anche della natura dei beni e della loro reciproca inscindibilità, per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto ora considerare i beni sottoposti a procedura in un unico lotto e più precisamente:

**Via Cavallotto**, terreno con destinazione agricola costituito dai mappali 348, 595, 679, 680, 681 e 682.

Di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi caratteristici:

**LOTTO UNICO: DIRITTO VENDUTO**

L'intero compendio risulta intestato per  $\frac{1}{2}$  della quota di proprietà alla società

[REDACTED] e per  $\frac{1}{2}$  della

quota di proprietà alla società [REDACTED]. con

sede in [REDACTED]

**LOTTO UNICO: DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Il compendio oggetto di stima è situato a circa 2,5 Km dal centro del Comune di Rubano, più precisamente nella località denominata "Bosco", in via Cavallotto, posizione vicina ai principali servizi di supporto alla residenza (scuola, locali di culto, mezzi pubblici, negozi, ecc.). L'accesso avviene dalla via

menzionata. Il compendio ha andamento pianeggiante e può essere inquadrato come la naturale prosecuzione della zona residenziale posta sul lato ovest dello stesso.

#### **LOTTO UNICO: STATO OCCUPAZIONALE**

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si fa presente che al momento del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di persone o cose.

#### **LOTTO UNICO: CONFINI**

Intero compendio: specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, a Nord con altra proprietà mappali 346 e 347, a Est con altra proprietà mappale 597-598, a Sud con altra proprietà mappali 596-594-592-259-749-336-331-329-247-750-751 e con via Cavallotto, a Ovest con altra proprietà mappali 258-257-256-749-313.

#### **LOTTO UNICO: ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: **RUBANO** *Catasto Terreni*

**Fg 5 Particella 348 Qualità SEMIN ARBOR Cl. 4 Superficie mq 6.170**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part.348 ha origine per frazionamento del 03/08/1990, Pratica n. 324630 in atti dal 14/11/2002 FRZ 1733.90 (n. 1733.1/1990), già ex mappale 31 derivante da frazionamento in atti dal 30/11/1985 (n. 241483), variato con scrittura privata del 06/09/1976 in atti dal 30/04/1981 (n. 254), derivante da variazione del 03/08/1977 in atti dal 03/08/1977 (n. 1), variata con frazionamento del 26/10/1927 in atti dal 21/02/1976 (n. 363), già all'impianto meccanografico del 01/03/1971;

**Comune di: RUBANO****Catasto Terreni****Fig. 5 Particella 595 Qualità SEMIN ARBOR Cl. 4 Superficie mq 5.292**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part.595 ha origine per frazionamento del 26/10/2005 Pratica n. PD0178362 in atti dal 26/10/2005 (n. 178362.1/2005), già ex part. 557 variata con frazionamento del 01/08/2003 Pratica n. 226558 in atti dal 01/08/2003 (n. 17798.1/2003), già ex part. 32 variata con scrittura privata del 06/09/1976 in atti dal 30/04/1981 (n. 254), oggetto di variazione del 03/08/1977 in atti dal 03/08/1977 (n. 1), variata con frazionamento del 26/10/1972 in atti dal 21/02/1976 (n. 364), già all'impianto meccanografico del 01/03/1971

**Comune di: RUBANO****Catasto Terreni****Fig. 5 Particella 679 Qualità SEMIN ARBOR Cl. 4 Superficie mq 5.686**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part.679 ha origine per FRAZIONAMENTO del 25/09/2009 Pratica n. PD0315240 in atti dal 25/09/2009 presentato il 25/09/2009 (n. 315240.1/2009), già ex part. 593 variata con frazionamento del 26/10/2005 Pratica n. PD0178362 in atti dal 26/10/2005 (n. 178362.1/2005), già ex part. 349 variata con frazionamento del 03/08/1990 Pratica n. 324630 in atti dal 14/11/2002 FRZ 1733.90 (n. 1733.1/1990), già ex part. 31 derivante da frazionamento in atti dal 30/11/1985 (n. 241483), variata con scrittura privata del 06/09/1976 in atti dal 30/04/1981 (n. 254), oggetto di variazione del 03/08/1977 in atti dal 03/08/1977 (n. 1), derivante da frazionamento del 26/10/1972 in atti dal 21/02/1976 (n. 363), già all'impianto meccanografico del 01/03/1971;

**Comune di: RUBANO****Catasto Terreni****E. I. 855/2014** Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

5

**Fg 5 Particella 680 Qualità SEMIN ARBOR Cl. 4 Superficie mq 1.638**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part.680 ha origine per FRAZIONAMENTO del 25/09/2009 Pratica n. PD0315240 in atti dal 25/09/2009 presentato il 25/09/2009 (n. 315240.1/2009), già part. 593 variata con frazionamento del 26/10/2005 Pratica n. PD0178362 in atti dal 26/10/2005 (n. 178362.1/2005), già part. 349 derivante da frazionamento del 03/08/1990 Pratica n. 324630 in atti dal 14/11/2002 FRZ 1733.90 (n. 1733.1/1990), già ex part. 31 variata con frazionamento in atti dal 30/11/1985 (n. 241483), variata con scrittura privata del 06/09/1976 in atti dal 30/04/1981 (n. 254), oggetto di variazione del 03/08/1977 in atti dal 03/08/1977 (n. 1), variata con frazionamento del 26/10/1927 in atti dal 21/02/1976 (n. 363), già all'impianto meccanografico del 01/03/1971;

**Comune di: RUBANO** *Catasto Terreni*

**Fg 5 Particella 681 Qualità SEMIN ARBOR Cl. 4 Superficie mq 15.509**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part.681 ha origine per frazionamento del 25/09/2009 Pratica n. PD0315240 in atti dal 25/09/2009 presentato il 25/09/2009 (n. 315240.1/2009), già ex part. 591 variata con frazionamento del 26/10/2005 Pratica n. PD0178362 in atti dal 26/10/2005 (n. 178362.1/2005), già ex part. 248 derivante da frazionamento in atti dal 07/05/1992 (n. 1610.4/1989), variata con frazionamento in atti dal 05/05/1989 (n. 2286), già ex part. 235 derivante da frazionamento in atti dal 30/11/1985 (n. 241483), già ex part. 31 variata con scrittura privata del 06/09/1976 in atti dal 30/04/1981 (n. 254), oggetto di variazione del 03/08/1977 in atti dal

03/08/1977 (n. 1), derivante da frazionamento del 26/10/1927 in atti dal 21/02/1976 (n. 363), già all'impianto meccanografico del 01/03/1971;

**Comune di: RUBANO** *Catasto Terreni*

**Fg 5 Particella 682** Qualità **SEMIN ARBOR Cl. 4** Superficie mq**6.619**

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 682 ha origine per frazionamento del 25/09/2009 Pratica n. PD0315240 in atti dal 25/09/2009 presentato il 25/09/2009 (n. 315240.1/2009), già ex part. 591 variata con frazionamento del 26/10/2005 Pratica n. PD0178362 in atti dal 26/10/2005 (n. 178362.1/2005), già ex part. 248 variata con frazionamento in atti dal 07/05/1992 (n. 1610.4/1989, variata con frazionamento in atti dal 05/05/1989 (n. 2286), già part. 235 derivante da frazionamento in atti dal 30/11/1985 (n. 241483), già part. 31 variata con scrittura privata del 06/09/1976 in atti dal 30/04/1981 (n. 254), oggetto di variazione del 03/08/1977 in atti dal 03/08/1977 (n. 1), derivante da frazionamento del 26/10/1927 in atti dal 21/02/1976 (n. 363), già all'impianto meccanografico del 01/03/1971.

**I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle visure catastali.**

**LOTTO UNICO: ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'area oggetto della presente stima ha la seguente destinazione di zona:

**Sez. U - Foglio 5 - Mappale 348:**

P.A.T. :

- A.T.O. 2 Bosco

**E. I. 855/2014** Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

7



- Limiti fisici della nuova edificazione



- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale previste dal PRG
- Aree idonee a condizione

- Aree esondabili o a ristagno idrico (P1 del PAI)

- Aree esondabili o a ristagno idrico (Aree di attenzione del PAI)

- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità (L.267/98 - L.365/00)



P.I. :

- La zona territoriale omogenea agricola (E3)
- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità



Sez. U - Foglio 5 - Mappale 595:

P.A.T. :

- A.T.O. 2 Bosco
- Limiti fisici della nuova edificazione



- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale previste dal PRG
- Aree esondabili o a ristagno idrico (P1 del PAI)



- Aree idonee a condizione

- Aree esondabili o a ristagno idrico (Aree di attenzione del PAI)

- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità (L.267/98 – L.365/00)



e in parte:



- Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto - Viabilità



P.I. :

- La zona territoriale omogenea agricola (E3)

**E. I. 855/2014** Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

8





- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità e in parte:

- Rispetto stradale

Sez. U - Foglio 5 - Mappale 679:

P.A.T. :

- A.T.O. 2 Bosco
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale previste dal PRG
- Aree idonee a condizione
- Aree esondabili o a ristagno idrico (P1 del PAI)
- Aree esondabili o a ristagno idrico (Aree di attenzione del PAI)
- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità (L.267/98 – L.365/00)

e in parte:

- Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto - Viabilità

P.I. :

- La zona territoriale omogenea agricola (E3)
- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità e in parte:

- Rispetto stradale

Sez. U - Foglio 5 - Mappale 680:

P.A.T. :

- A.T.O. 2 Bosco
- Limiti fisici della nuova edificazione





- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità (L.267/98 - L.365/00)

- Aree esondabili o a ristagno idrico (Aree di attenzione del PAI)

- Aree idonee a condizione

- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale previste dal PRG

- Aree esondabili o a ristagno idrico (P1 del PAI)

P.I. :

- La zona territoriale omogenea agricola (E3)

- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità

Sez. U - Foglio 5 - Mappale 681:

P.A.T. :

- A.T.O. 2 Bosco

- Limiti fisici della nuova edificazione

- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale previste dal PRG

- Aree idonee a condizione

- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità

(L.267/98 - L.365/00)

- Aree esondabili o a ristagno idrico (Aree di attenzione del PAI)

- Aree esondabili o a ristagno idrico (P1 del PAI) e in parte:

- Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto - Viabilità

P.I. :

- La zona territoriale omogenea agricola (E3)

- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità e

in parte:





- Rispetto stradale



Sez. U - Foglio 5 - Mappale 682:

P.A.T. :

- A.T.O. 2 Bosco
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale previste dal PRG
- Limiti fisici della nuova edificazione
- Aree idonee a condizione
- Aree esondabili o a ristagno idrico (P1 del PAI)
- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità (L.267/98 - L.365/00)
- Aree esondabili o a ristagno idrico (Aree di attenzione del PAI)

P.I. :

- La zona territoriale omogenea agricola (E3)
- Area a rischio idraulico e idrogeologico P1 Area a moderata pericolosità.



**LOTTO UNICO: PROPRIETA' DIRITTI E VINCOLI DEGLI  
IMMOBILI PIGNORATI**



**Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:**

alla società [REDACTED] la quota di ½ della proprietà deriva a seguito di:

- **Successione testamentaria**, denuncia n.21 vol.8822 dell'Ufficio del Registro di Roma del 18/07/1980, **trascritta il 14/08/1982 ai nn.15261/12838** e con la quale [REDACTED] devolve il terreno suddetto all'Istituto di

[REDACTED] (successione per testamento reg.to a Padova il 12/04/1977



al n.4345). Nota: Alla data del 20/02/2015 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED];

- **Compravendita del 30/06/2004 n. 369.591** di rep. Notaio Roberto Doria, trascritta il 02/07/2004 ai nn.31211/18117 con la quale l'Istituto [REDACTED] con sede in Padova vendeva alla società [REDACTED] con sede in Padova (per la quota di 1/2 di proprietà) il terreno in Rubano (PD) al Fg.5 mappali 681(ex 591 ex 248 ex 235 ex 31) - 682(ex 591 ex 248 ex 235 ex 31) - 348(ex 31)- 679(ex 593 ex 349 ex 31) - 595(ex 557 ex 32) - 680(ex 593 ex 349 ex 31);

alla società [REDACTED] la quota di 1/2 della proprietà deriva a seguito di:

- **Compravendita del 27/07/2022 n. 24044/17253** di rep. Notaio Vincenzo Attianese da Albignasego (PD), trascritta a Padova ai nn. 34732/23457 in data 08/08/2022, con cui alla società [REDACTED] con sede in Milano (MI), c.f. [REDACTED] perveniva la quota di 1/2 di proprietà dei beni pignorati, da potere di [REDACTED] con sede Milano (MI), c.f. [REDACTED]

- **Compravendita del 27/09/2018 n. rep. 18450/12370** a firma del Notaio Vincenzo Attianese da Albignasego (PD), trascritta a Padova ai nn. 38449/24307 in data 05/10/2018, con cui alla società [REDACTED] con sede Milano (MI), c.f. [REDACTED], i beni come sopra descritti pervennero da potere della [REDACTED] con sede in Padova (PD), c.f. [REDACTED]

### Diritti – Vincoli - Oneri





- **Ipoteca giudiziale** per sentenza di condanna del Tribunale di Padova del 08/03/2011 iscritta ai nn. 44132/9116 del 01/12/2011 **a favore di:** [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio c/o il suo recapito in Albigansego (PD); **contro:** [REDACTED] con sede in Padova capitale di Euro 29.486,00, ipoteca Euro 70.000,00 – gravante, fra gli altri, sulla quota di 1/2 del terreno in Rubano (PD) in catasto Fg.5 part.348-595-679-680-681-682

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

(Conservatoria RR.II. di Padova)

- **Pignoramento** del 16/12/2014 n.9269 Ufficiale Giudiziario e **trascritto** il 26/01/2015 ai n.ri 2129/1549 **a favore di:** [REDACTED]

S.p.A. con sede in Padova, cod.fis. [REDACTED] (domicilio c/o Avv. [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ) **contro:** [REDACTED]

con sede in Padova gravante, sugli immobili in oggetto;

- **Pignoramento** del 19/12/2014 n.9268, Ufficiale Giudiziario di Padova e **trascritto** il 13/01/2015 ai n.ri 710/538 **a favore di:** [REDACTED]

[REDACTED]. con sede in Padova, cod.fis.: [REDACTED] domicilio c/o Avv.

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ) **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Padova, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione.

Dal 12/12/2015, data dell'ultima ispezione eseguita dallo scrivente, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate altre formalità che colpiscono i beni oggetto di procedura.

**LOTTO UNICO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Le ricerche di mercato hanno segnalato nel corso del 2024 un'appetibilità per beni simili a quelli stimati, da ritenersi contenuta. I valori dedotti dai vari osservatori immobiliari per terreni in Comuni o località più prossime, più simili per dimensioni e caratteristiche ai terreni oggetto della presente stima, hanno evidenziato i dati riportati nella tabella seguente:

Via o località	Proponente	Superficie mq.	Prezzo €	€/mq
Montà - Padova	Gruppo Imm.re Righetto - Limena	28.000	295.000	10,53
Rubano – via Gioberti	Orchidea Imm.re - Me-strino	40.000	260.000	6,50
Caselle Selvaz-zano	Orchidea Imm.re - Me-strino	27.900	270.000	9,67
Voltabarozzo	Veneto Case -Roncaglia	16.346	120.000	7,34
Caselle Selvaz-zano	Agenzia Residence Pa-dova	38.000	280.000	7,36
Rubano- via Pe-trarca	Agenzia Residence Pa-dova	6.500	55.000	8,46
Rubano – Villa-guattera	SpazioVivo Imm.re Pa-dova	155.000	1.230.000	7,93
Mestino centro	Agenzia Residence Pa-dova	48.000	350.000	7,29
Padova –via Ca-ve	Agenzia Residence Pa-dova	15.000	115.000	7,66
Caselle Selvaz-zano	PI.CASA immobiliare	28.100	309.000	10,99



Il [REDACTED], escludendo il valore minimo di € 6,50 ed il massimo di € 10,99, risulta pari a € 8,28/mq.

### CRITERIO E METODOLOGIA DI STIMA

Un basilare principio dell'estimo afferma che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima. Lo scopo costituisce pertanto l'elemento indispensabile alla stima stessa in quanto è in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico dei beni oggetto della valutazione.

Per raggiungere tale obiettivo l'attenzione del perito si è basata sui tre seguenti possibili metodi:

- per confronto (*market comparasion approach*);
- per capitalizzazione del reddito (*income capitalizazion approach*);
- mediante metodo del costo (*cost approach*).

Tra le opzioni presentate, si è deciso di adottare il metodo sintetico per confronto, esaminando i valori che il mercato attuale attribuisce a beni simili rispetto a quelli in fase di valutazione.

### STIMA VALORE LOTTO UNICO

Ciò premesso, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto della conformazione del terreno, della posizione in zona ampiamente edificata, della facilità di accesso al fondo attraverso il fronte di via Cavallotto, lo scrivente ritiene corretto adottare un valore unitario pari a € 9/mq.

Il valore dell'intero compendio è quindi pari a:

mq. 40.914 x € 9/mq = € 368.226,00

che si arrotonda in € **368.000,00** (diconsi **Euro trecentosessantottomila/00**).

### VALORE DELLE QUOTE ESECUATE



per 1/2= € 184.000,00 (euro centoottantaquattromila/00);

- [REDACTED]

per 1/2= € 184.000,00 (euro centoottantaquattromila/00).



Tanto riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto

Padova 19 dicembre 2024

L'Esperto : Geom. Achille Sinatra



Allegati:

All. 1 documentazione catastale; All. 2 documentazione urbanistico edilizia;

All. 3 - documentazione ipotecaria.



Firmato Da: ACHILLE SINATRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18d677868df4d40513c5bc890388e37c

