

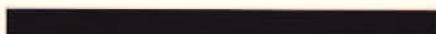
Tribunale di Padova

Esecuzione n.240/2017

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUCREZIA SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni (ex dott.ssa Caterina Zambotto)

CUSTODE:

Dott.ssa Emanuela Carrucciu

ESPERTO ESTIMATORE:

Arch. Roberto Pasqui



Lotto 1 - - Immobile con pertinenze
Viale Europa n°8/ int.4- Borgoricco (PD)



Lotto 2 - Immobile con pertinenze
Viale Europa n°8/ int.3 - Borgoricco (PD)



Lotto 3 - - Immobile con pertinenze
Via Carbonara - Borgoricco (PD)



PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Viale Europa n°8/int.4 – Borgoricco (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Appartamento al piano terra (sub.104) e con garage al piano sottostrada (sub.61).
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Borgoricco, Viale Europa n°8 int.4 Sez. - fg. 15, part. 1276, sub.104, cat. A/2, cl. 1, cons. 4 vani, piano T; Sez. - fg. 15, part. 1276, sub.61, cat. C/6, cl. 1, cons. 28 mq, piano S1; B.C.N.C. (corte e portico, vano-scala, spazio di manovra).
ATTUALE PROPRIETA'	██████████ proprietà per 1/1
STATO DI POSSESSO	L'unità risulta occupata da inquilino con contratto di locazione.
CONFORMITÀ EDILIZIA	Non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: 30.12.1980 Successione di ██████████ 27.08.1988 Successione di ██████████ 04.12.1992 Atto di compravendita rep.30294 Notaio Giorgio Merone; 05.06.2002 Atto di compravendita rep.122374 Notaio Giorgio Merone; 17.03.2005 Atto di compravendita rep.244830 Notaio Francesco Crivellari; 06.04.2006 Atto di compravendita rep.22059 Notaio Fabrizio Sasso Del Verme.
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Nessuno
VINCOLI ED ONERI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	21.03.2005 ipoteca volontaria 12812/3326 mutuo fond. del 17.03.2005, Notaio Crivellari, rep. 244831 a favor. "Banca di Cred. Coop. dell'Alta Pad. soc. coop. a r.l.", contro ██████████ 30.07.2008 ipoteca volontaria 33896/7852 mutuo fond. del 25.07.2008, Notaio Sasso Del Verme, rep. 26694, a fav. "Banca di Cred.Coop. dell'Alta Pad. soc.coop.", contro ██████████ 16.11.2012 ipoteca giudiziale n. 38294/5656 a seguito di pignoramento, Tribunale di Padova n. 10620, a favore "Banca di Credito Coop. S.C."; 08.04.2014 ipoteca legale n. 12429/1746 emesso da Equitalia Nord n. 301, a favore di Equitalia Nord s.p.a.; 27.03.2017 atto di pignoramento n.1244, a favore di LUCREZIA SECURITISATION S.R.L. a carico di ██████████
SPESE MEDIE ANNUE E SITUAZIONE DEBITORIA	L'importo medio annuo per le spese ordinarie è pari a circa € 360,00; risulta un debito verso il condominio per le spese di €882.43, fino al 07/09/2018.
Valore stimato	€ 85.000,00
Spese di regolarizzazione	€ 600,00
Totale al netto delle spese	€ 84.000,00
Valore di vendita Giudiziaria	€ 72.000,00

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag.5
1.1	Descrizione degli immobili	Pag.5
1.2	Descrizione dei beni pignorati	Pag.6
2.1	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.9
2.2	Conformità Catastale	Pag.10
2.3	Conformità Urbanistica	Pag.11
3	Stato di possesso dei beni	Pag.12
3.1	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.12
3.2	Provenienze nel ventennio	Pag.12
4	Vincoli ed Oneri Giuridici – Iscrizioni e Trascrizioni	Pag.13
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.14
6	Visure catastali	Pag.14
7	Comunicazioni	Pag.14
8	Calcolo del Valore di Mercato e verifica redditività affitti	Pag.15
	Elenco Allegati	Pag.17



PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 2 Viale Europa n°8/int.3 – Borgoricco (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Appartamento al piano terra (sub.26) e con garage al piano sottostrada (sub.65).
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Borgoricco, Viale Europa n°8/int.3 Sez. - fg. 15, part. 1276, sub.26, cat. A/2, cl. 1, cons. 4 vani, piano T; Sez. - fg. 15, part. 1276, sub.65, cat. C/6, cl. 1, cons. 29 mq, piano S1; B.C.N.C. (corte e portico, vano-scala, spazio di manovra).
ATTUALE PROPRIETA'	██████████ proprietà per 1/1.
STATO DI POSSESSO	L'unità risulta occupata da inquilino con contratto di locazione.
CONFORMITÀ EDILIZIA	Non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: 30.12.1980 Successione di ██████████; 27.08.1988 Successione di ██████████; 04.12.1992 Atto di compravendita rep.30294 Notaio Giorgio Merone; 05.06.2002 Atto di compravendita rep.122374 Notaio Giorgio Merone; 21.03.2005 Atto di compravendita rep.244830 Notaio Francesco Crivellari; 06.04.2006 Atto di compravendita rep.22060 Notaio Fabrizio Sasso Del Verme.
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Nessuno
VINCOLI ED ONERI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	21.03.2005 ipoteca volontaria 12812/3326 mutuo fond. del 17.03.2005, rep. 244831 Notaio Crivellari, a favor. "Banca di Cred. Coop. dell'Alta Pad. soc. coop. a r.l.", contro ██████████ 30.07.2008 ipoteca volontaria 33896/7852 mutuo fond. del 25.07.2008 rep. 26694 Notaio Sasso Del Verme, a fav. "Banca di Cred.Coop. dell'Alta Pad. soc. coop. a r.l.", contro ██████████ 16.11.2012 ipoteca giudiziale n. 38294/5656 a seguito di atto di pignoramento, Tribunale di Padova n. 10620, a favore "Banca di Credito Coop. S.C."; 08.04.2014 ipoteca legale n. 12429/1746 emesso da Equitalia Nord n. 301, a favore di Equitalia Nord s.p.a.; 27.03.2017 atto di pignoramento n.1244, a favore di LUCREZIA SECURITISATION S.R.L. a carico di ██████████
SPESE MEDIE ANNUE E SITUAZIONE DEBITORIA	L'importo medio annuo per le spese ordinarie è pari a circa € 440,00; risulta un debito verso il condominio per le spese di €761.18, fino al 07/09/2018.
Valore stimato	€ 84.000,00
Spese di regolarizzazione	€ 0,00
Totale al netto delle spese	€ 84.000,00
Valore di vendita Giudiziaria	€ 72.000,00

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag.18
1.1	Descrizione degli immobili	Pag.18
1.2	Descrizione dei beni pignorati	Pag.19
2.1	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.21
2.2	Conformità Catastale	Pag.23
2.3	Conformità Urbanistica	Pag.24
3	Stato di possesso dei beni	Pag.24
3.1	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.24
3.2	Provenienze nel ventennio	Pag.24
4	Vincoli ed Oneri Giuridici – Iscrizioni e Trascrizioni	Pag.25
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.26
6	Visure catastali	Pag.26
7	Comunicazioni	Pag.26
8	Calcolo del Valore di Mercato e verifica redditività affitti	Pag.27
	Elenco Allegati	Pag.29



PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 3 Via Carbonara – Borgoricco (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Villino residenziale (part.815), piccolo portico e corte esclusiva.
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Borgoricco, Via Carbonara Sez. - fg. 7, part. 815, cat. A/7, cl. 1, cons. 9 vani, piano T-1-2; Sez. - fg. 7, part. 515, cat. Area rurale, cons. 49 ca; Sez. - fg. 7, part. 748, cat. Seminativo, cl. 2, cons. 3 ca. Si segnalano lievi incoerenze nelle planimetrie catastali.
ATTUALE PROPRIETA'	██████████ proprietà per 1/1.
STATO DI POSSESSO	L'unità risulta occupata dal soggetto esecutato.
CONFORMITÀ EDILIZIA	L'immobile risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: 22.09.1995 proprietà di ██████████ per 1/3 a seguito di successione di ██████████ (Dic. Reg. a Padova trascritta il 31.08.2000 ai nn.34276/21484 03.02.1997 proprietà di ██████████ per 1/1 in ragione dell'acquisto della quota di 2/3, atto Notaio Giorgio Merone, rep.91590
VINCOLI ED ONERI	Nessuno.
VINCOLI ED ONERI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	17.09.1998 ipoteca volontaria 25965/5372 mutuo fond. del 22.09.1998 rep. 100211 Notaio Merone, a favore "Banca di Cred. Coop. dell'Alta Pad. soc. coop. a r.l." a carico di ██████████ 20.06.2000 ipoteca volontaria 24170/4805 mutuo fond. del 15.06.2000 rep. 110501 Notaio Merone, a favore "Banca di Cred. Coop. dell'Alta Pad. soc. coop. a r.l." a carico di ██████████ 14.07.2006 ipoteca volontaria 39479/10086 mutuo fond. del 04.07.2006 rep. 23204 Notaio Sasso Del Verme, a fav. "Banca di Cred. Coop. dell'Alta Pad. soc. coop." a carico di ██████████ 16.11.2012 ipoteca giudiziale n. 38294/5656 atto di pignoramento, Tribunale di Padova n. 10620, a favore "Banca di Cred. Coop. dell'Alta Pad. soc. coop. a r.l." a carico di ██████████ 15.02.2017 ipoteca conc.amministrativa/riscossione n. 7161/1066 addebito esecutivo del 15.02.2017, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. contro ██████████ 27.03.2017 atto di pignoramento n.1244, a favore di LUCREZIA SECURITISATION S.R.L., a carico di ██████████
SPESE MEDIE ANNUE	Nessuna.
Valore stimato	€ 317.000,00
Spese di regolarizzazione	€ 2.000,00
Totale al netto delle spese	€ 315.000,00
Valore di vendita Giudiziaria	€ 268.000,00

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag.30
1.1	Descrizione degli immobili	Pag.30
1.2	Descrizione dei beni pignorati	Pag.31
2.1	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.35
2.2	Conformità Catastale	Pag.36
2.3	Conformità Urbanistica	Pag.37
3	Stato di possesso dei beni	Pag.37
3.1	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.37
3.2	Provenienze nel ventennio	Pag.37
4	Vincoli ed Oneri Giuridici – Iscrizioni e Trascrizioni	Pag.38
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.39
6	Visure catastali	Pag.39
7	Comunicazioni	Pag.39
8	Calcolo del Valore di Mercato e verifica redditività affitti	Pag.40
	Elenco Allegati	Pag.42



LOTTO 3 – VILLINO con pertinenze

Via Carbonara – Borgoricco (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: l'immobile in oggetto è ubicato, in una zona a connotazione prevalentemente agricola, nel comune di Borgoricco, a circa 2,5 Km distanza dal centro del paese. Il territorio si caratterizza per la suddivisione regolare delle strade, lunghe e dritte, che si intersecano disegnando una scacchiera denominata "Graticolato Romano". I collegamenti alla viabilità sono garantiti grazie alla presenza delle S.P.10 e alla S.P.34.

La zona una sufficientemente presenza di opere di urbanizzazione primaria, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria e le attività commerciali è necessario fare riferimento al Centro di Borgoricco.



1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI: Trattasi di una villetta unifamiliare residenziale che insiste su un lotto trapezoidale posto nell'angolo tra Via Carbonara e Via Sant'Antonio. L'accesso pedonale all'edificio, avviene da Via Carbonara, mentre quello carrabile da Via Sant'Antonio. La costruzione dell'edificio risale ad epoca antecedente al 1967. L'edificio dallo stile architettonico classico-tradizionale, ha una struttura in muratura in laterizio, il solaio del primo piano è in latero-cemento mentre gli altri sono in legno, con copertura a padiglione. Le pareti, interne ed esterne, sono intonacate e tinteggiate.





1.2 -DESCRIZIONE VILLETTA (sub. 815): l'unità immobiliare residenziale in oggetto, ristrutturata tra la fine degli anni '90 ed inizio 2000, dalla pianta rettangolare, si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha una superficie lorda complessiva di circa mq.332,40. E più precisamente:

- il **piano terra** comprende la una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina con caminetto interno, wc ed un disimpegno con scala (che consente di si accede al piano superiore) con una superficie lorda complessiva pari a circa mq.111,00;
- il **piano primo** comprende la zona notte con un corridoio centrale che da accesso a tre camere, un bagno ed al locale scala (che consente di si proseguire al piano superiore) con una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 106,00;
- il **piano secondo** è destinato a soffitta, con una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 106,00.

Completa la Villetta uno scoperto a giardino di superficie mq 746, un piccolo portico con caminetto con una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 15,00.

I locali del piano terra hanno altezza interna di ml. 2.80, quelli del primo piano hanno altezza interna di ml. 2.90, mentre la soffitta ha un'altezza media di ml. 1.65. Nel complesso, l'unità si presenta in buono stato di conservazione.



Arch. Roberto Pasqui

via Savonarola n. 115 – 35137 Padova – tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Piano terra



Soggiorno –Piano terra



Soggiorno – Piano terra



Cucina con caminetto – Piano terra



WC – Piano terra



WC – Piano Terra



Disimpegno con scala – Piano Terra



Arch. Roberto Pasqui

via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

Piano Primo



Disimpegno – Piano Primo



Camera – Piano Primo



Camera – Piano Primo



Bagno – Piano Primo



Camera – Piano Primo



Scala – Piano Secondo



Piano Secondo



Soffitta – Piano Secondo

Soffitta – Piano Secondo

Serramenti – La porta di accesso è una portafinestra tipo “Inglesina”; i serramenti esterni (finestre e porte finestre) sono in legno, tipo “Inglesina”, con vetro doppio e oscuri in legno alla padovana. Le porte interne sono in legno, dallo stile classico anni '60 con decoro, ad anta battente con maniglie in metallo verniciate.

Pavimenti - I pavimenti interni degli ambienti, al piano terra, sono prevalentemente in piastrelle di marmo, i pavimenti del piano primo, nel corridoio centrale e nel bagno, sono in piastrelle di marmo, mentre nelle camere sono in parquet di legno, con schema di posa tipo “mosaico”, decorato con varie essenze.

Finiture interne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; nei bagni e nella cucina sono presenti rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica.

Impianti elettrico – Di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza manomissioni o modifiche evidenti.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione - L'impianto di riscaldamento a servizio dell'unità è di tipo autonomo, con caldaia a metano, situata nel locale WC del piano terra; l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori in alluminio, in buone condizioni. L'immobile non presenta un impianto di condizionamento.



Giudizi di conformità

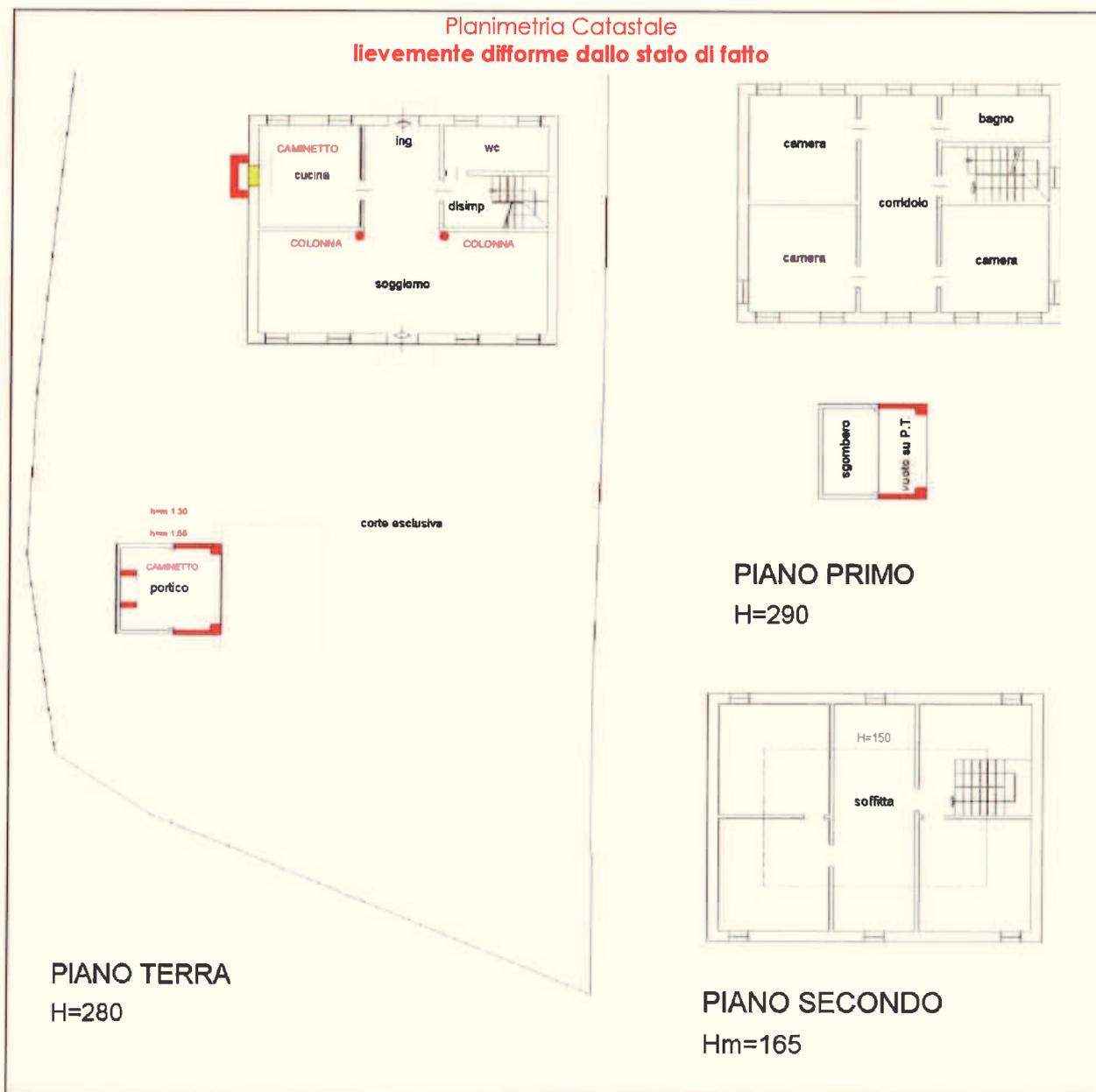
2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

= NESSUNA CRITICITÀ =

A seguito di visita presso l'Ufficio Tecnico comunale di Borgoricco, e presentazione di domanda di accesso agli atti, non è stato possibile risalire a nessun atto autorizzativo:

- la costruzione dell'edificio risale ad epoca antecedente al 1967;
- per quanto riguarda il fabbricato non è stato rilasciato un **Certificato di agibilità**.

In fase di sopralluogo sono state rilevate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale.



2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

= CRITICITÀ BASSA =

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.T. (mappale terreni correlato) **Fig. 7 Mapp. 815 Cat. ENTE URBANO**

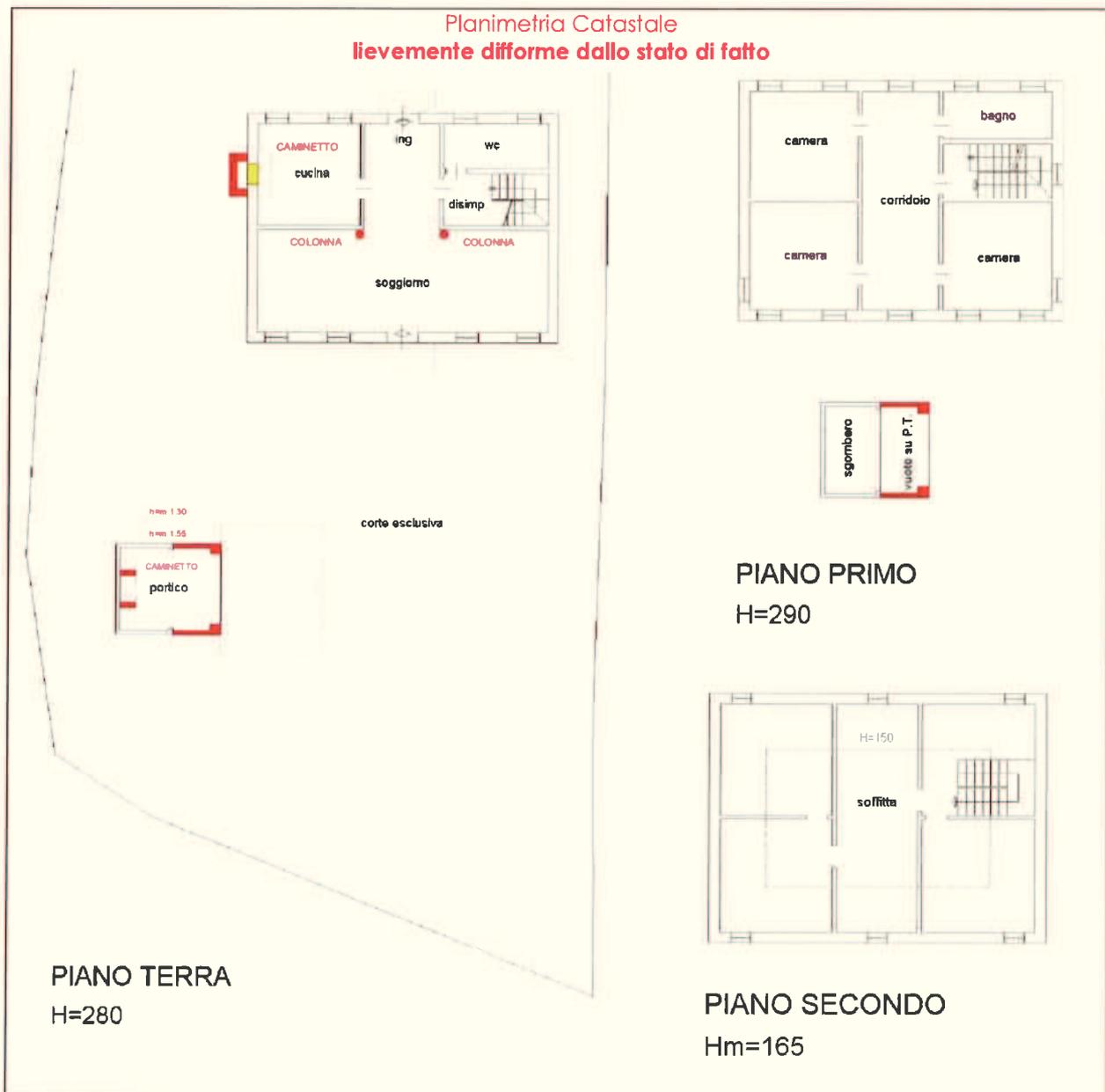
N.C.E.U. Comune di Borgoricco, Via Carbonara

Sez. - fg. 7, part. 815, cat. **A/7**, cl. 1, cons. **9 vani**, piano T-1-2, rendita **€ 929,62**;

Sez. - fg. 7, part. 515, cat. **Area rurale**, cons. **49 ca**, rendita **€ 0,02**;

Sez. - fg. 7, part. 748, cat. **Seminativo**, cl. 2, cons. **3 ca**, rendita **€ 0,02**.

Si segnalano lievi incoerenze nelle planimetrie catastali.



Ditta catastale:

- [REDACTED] proprietà per la quota 1/1.

In seguito alla verifica eseguita durante il sopralluogo, il censimento catastale degli immobili pignorati risultato aggiornato nel merito degli elementi identificativi, sia nello stato dei luoghi.

Confini catastali:

- Nord: verso Via Carbonara;
- Ovest: verso altra unità;
- Est: verso Via Sant'Antonio;
- -Sud: verso altra unità.

2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= NESSUNA CRITICITÀ =

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Borgoricco, presenta la seguente destinazione:

- Zona territoriale: **C1.4-16** - Nuclei assimilabili alle zone C1.1.

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

Informazioni sull'immobile

3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle verifiche effettuate, nessuna delle unità oggetto di perizia è interessata da contratti di locazione; l'unità al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità ed occupata dai soggetti eseguiti.

3.1 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

- [REDACTED], proprietà per la quota 1/1.

3.2 - Provenienze nel ventennio

Al ventennio, gli immobili oggetto dalla procedura risultano così intestati:

- dal **22.09.1995** proprietà del Sig. [REDACTED] di per la quota di 1/3, a seguito della successione di [REDACTED] (Dichiarazione di successione registrata a Padova e trascritta il **31.08.2000** ai nn.34276/21484).



- dal **03.02.1997** proprietà per la quota 1/1 del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] in ragione dell'acquisto della quota di 2/3, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Giorgio Merone, di Camposampiero, rep.91590, trascritto il 17.02.1997 ai nn. 4456/3300, da potere di [REDACTED]

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

*Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuna***

*Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

4.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

17.09.1998 iscrizione **ipoteca volontaria** 25965/5372 derivante da mutuo fondiario atto in data 22.09.1998 rep. 100211 Notaio Giorgio Merone, a favore "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana soc. coop. a r.l.", a carico di [REDACTED]

20.06.2000 iscrizione **ipoteca volontaria** 24170/4805 derivante da mutuo fondiario atto in data 15.06.2000 rep. 110501 Notaio Giorgio Merone, a favore "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana soc. coop. a r.l.", a carico di [REDACTED]

14.07.2006 iscrizione **ipoteca volontaria** 39479/10086 derivante da mutuo fondiario atto in data 04.07.2006 rep. 23204 Notaio Fabrizio Sasso Del Verme, a favore "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana soc. coop. a r.l.", a carico di [REDACTED]

16.11.2012 iscrizione **ipoteca giudiziale** n. 38294/5656 a seguito di atto di pignoramento, Tribunale di Padova n. 10620, a favore "Banca di Credito Cooperativo S.C.", carico di [REDACTED] e [REDACTED]

15.02.2017 iscrizione **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** n. 7161/1066 a seguito di addebito esecutivo del 15.02.2017 emesso da Equitalia, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede a Roma contro [REDACTED]

27.03.2017 atto di **pignoramento** n.1244, a favore di LUCREZIA SECURITISATION S.R.L. a carico di [REDACTED] e [REDACTED]

*Sentenze di fallimento: **Nessuna.***

*Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***



Arch. Roberto Pasqui

via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

5 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Nessuna l'immobile non fa parte di un condominio

6 - VISURE CATASTALI, CDU, SCHEDA CARATTERISTICHE

Alla presente vengono allegate le visure catastali storiche e scheda delle caratteristiche energetiche dell'immobile.

7 - COMUNICAZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO ED INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

E' stata ricevuta comunicazione in data 03.12.2017, da parte dell'APEP, Custode nominato per la procedura, con cui venivano comunicati i recapiti ed i nominativi degli esecutati. Il sottoscritto ha inizialmente preso contatto con l'esecutato per fissare i sopralluoghi, che ha chiesto ed ottenuto la sospensione dei termini. Pertanto lo scrivente chiedeva Proroga al GE che in data 13/04/2018 concedeva proroga. Successivamente veniva sospesa la procedura ed in data 21/12/2018 il GE, comunicava la ripresa delle operazioni peritali. In data 11/01/2019 è stato fissato il sopralluogo per i Lotti 1 e 2 (occupati da inquilini), mentre in data 11/02/2019 è stato fissato il sopralluogo per il Lotti 3 (occupato dall'esecutato).



Calcolo del Valore

8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli “International Valuation Standards” il valore di mercato è “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1, 3.1).

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l’immobile e la categoria dell’immobile da valutare;



VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

Per la valutazione del subject, sono stati presi in considerazione per l'analisi MCA immobili a destinazione residenziale compravenduti negli ultimi 30 mesi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Unità principale: piano terra sub. 815	111,00	100%	110,00
Unità principale: piano primo sub. 815	106,00	100%	106,00
Unità principale: piano secondo - soffitta sub. 815	106,00	25%	26,50
Portico: piano terra sub. 815	15,00	25%	3,75
Scoperto esterno sub. 815-515-748	110,00	10%	11,00
Scoperto esterno sub. 815-515-748	637,50	2%	12,75
Superficie commerciale totale, m²			271,00

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Villa	Villa a schiera	Villa
Fonte	atto Notaio Caracciolo Rep. 48889	atto Notaio Franco Rep. 108645	atto Notaio Caracciolo Rep. 49511
Data contratto	31/07/2017	19/03/2019	20/12/2017
Superfici principali e secondarie	196.00 mq	210.00 mq	225.00 mq
Prezzo dichiarato	257.536,00 €	254.986,68 €	338.000,00 €
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 1.171,00

Valore stimato:	1.171,00 € x 271,00 m ² = 317.340,94 €
Valore di mercato	€ 317.000,00

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese tecniche per Pratica di SCIA + Sanzione	Presentazione di SCIA	€ 1.500,00
SCA di Agibilità + accatastamento	SCA + Accatastamento	€ 1.000,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 317.340,94
Spese di regolarizzazione	€ 2.500,00
Totale	€ 314.840,94
Totale Arrotondato	€ 315.000,00

Valore di mercato STIMATO € 315.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 267.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 47.250,00
Valore di VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO	€ 268.000,00



Arch. Roberto Pasqui

via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

8.1 – VERIFICA COLTURA PER TERRENI AGRICOLI, AFFITTI E PRESUMIBILE REDDITIVITA'

L'unità oggetto di perizia non è interessata da contratti di locazione e non sono compresi terreni agricoli.

Padova lì, 10 Aprile 2019

L'esperto Estimatore

Arch. Roberto Pasqui

ALLEGATI:

- 1 N.C.E.U. planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico
- 2 Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
- 3 Visure catastali per immobile
- 4 Atto di Provenienza Notaio Giorgio Merone del 03.02.1997 Rep.91590
- 5 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6 Scheda caratteristiche energetiche dell'immobile
- 7 Scheda MCA

