
Tribunale di Venezia Sezione I civile

Liquidazione Controllata n. 2/2023

Debitore istante: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Giudice Delegato : Silvia Bianchi
Gestore della Crisi e Liquidatore: dott. Fabio Zito

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Abitazione con garage e scoperto
composto da due mappali uno censito al catasto
fabbricati ed uno al catasto terreni**

Esperto alla stima: ingegnere civile iunior Cristiano Invaso
Codice fiscale: NVSCST70L26L736O
Partita IVA: 02994190276
Studio in: via mestrina 6 - 30172 Mestre
Telefono: 041972311
Email: crinvaso@gmail.com
Pec: cristiano.invaso@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Bene: via 4 novembre civ.n. 10 – fraz. Carmignano - Sant'Urbano (PD) – 35040.

Descrizione generica: Trattasi di proprietà composta da abitazione e garage, con scoperto a giardino (ndr. lo scoperto è composto da due mappali).

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione con garage e scoperto

Corpo LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (ndr. lo scoperto si compone di due mappali uno censito all'urbano ed uno censito ai terreni):

frazione: fraz. Carmignano, via 4 novembre civ.n. 10.

Quota e tipologia del diritto:

3/4 ~~di [redacted]~~ piena proprietà Cod. Fiscale: ~~[redacted]~~ – n.a. Sant'Urbano (PD) il 20/09/1952 stato Civile: Libero residente in ~~[redacted]~~

Eventuali comproprietari:

1/4 di ~~[redacted]~~

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro ~~[redacted]~~; A rogito di tribunale di venezia in data 09/02/2023 ai nn. 12/2023 iscritto/trascritto a Este in data 29/03/2023 ai nn. 1796/1208; (cfr. vedasi allegato E ispezioni ipotecarie) fonte per la redazione dei gravami documentazione ventennale allegata al fascicolo.

- Ipoteca legale annotata contro ~~[redacted]~~; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01; Importo ipoteca: € 1.130.842,00; Importo capitale: € 565.421,00; A rogito di EQUITALIA POLIS SPA in data 14/03/2011 ai nn. 165/2011; Iscritto/trascritto a Padova in data 18/03/2011 ai nn. 1491/284; Note: (cfr. vedasi allegato E ispezioni ipotecarie) fonte per la redazione dei gravami documentazione ventennale allegata al fascicolo.

La presente perizia come da richiesta del dott. Fabio Zito prevede la stima dell'intera proprietà e non prevede la divisione secondo le quote delle due sig.re Allegri.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per la quota di €66.000,00
1000/1000:

Indice:

Quesiti:

lotto 001

risposta 1° quesito - Completezza della documentazione e verifica della continuità	pag. 4
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati	pag. 4
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag. 4
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag. 6
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 10
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag. 10
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag. 11
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag. 12
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	pag. 15
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag. 16
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 16
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni	pag. 16

Beni in Sant'Urbano (PD)
Località/Frazione fraz Carmignano
 via 4 novembre civ.n. 10

Lotto: 001 - Abitazione con garage e scoperto

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Allo scrivente tecnico è stato fornito il solo certificato storico ventennale.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Allo scrivente tecnico è stato fornito il solo certificato storico ventennale.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Debitore istante: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto:

quota 3/4 di piena proprietà [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED] - n.a.
 Sant'Urbano (PD) il 20/09/1952 stato Civile: Libero residente in [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

quota 1/4 di piena proprietà di [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà è ubicata nella frazione di Carmignano del comune di Sant'Urbano. FONTE WIKIPEDIA Sant'Urbano (Sant'Urban in veneto) è un comune italiano di circa 1 911 abitanti della provincia di Padova in Veneto. Si tratta di un comune sparso in quanto la sede municipale non si trova nell'omonimo borgo ma a Ca' Morosini; il comune è suddiviso in quattro frazioni: Carmignano, Sant'Urbano, Ca'Morosini e Balduina. Inoltre nel comune sono presenti molte località come: La Sturara, i Gorgi e il Ponte Nuovo. La Sturara è la località più conosciuta di tutto il comune perché si trova in mezzo alle frazioni di Carmignano e Sant'Urbano. La zona ove è ubicato l'immobile è residenziale con fabbricati di dimensioni limitate. La zona non risulta ben servita dai servizi pubblici, è presente l'ufficio postale nonché un centro per anziani.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista agricola / residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.

Caratteristiche zone limitrofe: periferica residenziale ed agricola.

Importanti centri limitrofi: Rovigo dista 17 km. circa Este circa km. 12.

Attrazioni paesaggistiche: parco regionale dei colli euganei e fiume Adige.

Principali collegamenti pubblici: casello A13 a circa 15 km

Identificativo corpo: LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (nдр. lo scoperto si compone di due mappali).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: fraz. Carmignano, via 4 novembre civ.n. 10
La proprietà si compone di un fabbricato, composto da abitazione e garage (cfr. vedasi allegato - "F" - documentazione fotografica) sito sul terreno contraddistinto dal mappale 857, ma è anche compreso il terreno contraddistinto dal mappale 294 formandone un unico lotto di vendita. Lo scrivente tecnico ritiene che una vendita separata non sia economicamente vantaggiosa, inoltre se attuata potrebbe precludere l'eventuale ampliamento dell'edificio esistente; altresì per accedere al mappale 294 bisognerebbe costituire una servitù di passaggio sul mappale 857. La formazione di due lotti non risulta economicamente conveniente, tantopiù quando i valori degli immobili in zona risultano contenuti. il trasferimento della proprietà è da ritenersi "a corpo" e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive o passive degli immobili in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni dei fabbricati dei quali essi sono parte, quali risultano dalla Legge (art. 1117 e seguenti del C.C.) dai titoli di provenienza.

Debitore istante: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto:

quota 3/4 di piena proprietà [REDACTED] n.a.

[REDACTED]
[REDACTED]
civ.n. 4.

Eventuali comproprietari:

quota 1/4 di piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Note: cfr. vedasi - allegato "A" – documentazione anagrafica.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. ALLEGRI M. [REDACTED] (CF [REDACTED])
20/09/1959 Diritto di: Proprietà per 3/4 2. ALLEGRI F. [REDACTED] (CF [REDACTED])
20/09/1959

Diritto di: Proprietà per 1/4, foglio 6, particella 857, subalterno 2, indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 10, piano t, comune SANT'URBANO (I375) (PD), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, superficie 113, rendita € 267,01

Derivante da: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 05/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 4626.1/2024 - Pratica n. PD0026664 in atti dal 29/02/2024

Confini: l'abitazione confina a nord, est e sud con scoperto ad ovest prevalentemente con scoperto e in parte con sub. 3 garage

Note: cfr. vedasi allegato "B" – documentazione catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. ALLEGRI M. [REDACTED] (CF [REDACTED])
20/09/1959 Diritto di: Proprietà per 3/4 2. ALLEGRI F. [REDACTED] (CF [REDACTED])
20/09/1959

Diritto di: Proprietà per 1/4, foglio 6, particella 857, subalterno 3, indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 10, piano t, comune SANT'URBANO (I375) (PD), categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 17, rendita € 17,35

Derivante da: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 05/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 4626.1/2024 - Pratica n. PD0026664 in atti dal 29/02/2024

Confini: l'unità immobiliare confina a nord, sud ed ovest con scoperto ad est con sub. 2

abitazione.

Note: cfr. vedasi allegato "B" – documentazione catastale estratto di mappa ed elaborato planimetrico

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. ~~ALLEGRI M. - C. - (SE ULCMGR52R601285)~~ ~~SANT'URBANO (PD) - foglio 6, particella 294, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 760, reddito dominicale: € 6,13, reddito agrario: € 4,12~~ 2. ~~ALLEGRI M. - C. - (SE ULCMGR52R601285)~~ ~~SANT'URBANO (PD) - foglio 6, particella 294, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 760, reddito dominicale: € 6,13, reddito agrario: € 4,12~~

Diritto di: Proprietà per 3/4 2. ~~ALLEGRI M. - C. - (SE ULCMGR52R601285)~~ ~~SANT'URBANO (PD) - foglio 6, particella 294, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 760, reddito dominicale: € 6,13, reddito agrario: € 4,12~~

Ulteriori informazioni: Impianto meccanografico del 29/03/1972

Derivante da: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 05/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 4626.1/2024 - Pratica n. PD0026664 in atti dal 29/02/2024

Confini: a nord mappale 948, ad est mappale 295 a sud mappale 857 (ndr. oggetto della presente) ad ovest mappale 805.

Note: cfr. vedasi allegato "B" – documentazione catastale estratto di mappa ed elaborato planimetrico

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nn trattasi di SUB 1 bene comune non censibile ai sub 2 e 3 scoperto, foglio 6, particella 857, subalterno 1, indirizzo via IV novembre 10, piano t, comune SANT'URBANO (Codice: I375)

Ulteriori informazioni: bene comune non censibile - partita A - senza rendita

Confini: a nord mappale 294 (oggetto della presente) ad est mappale 295, a sud viabilità, ad ovest mappale 805.

Note: vedasi allegato B - documentazione catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: dalla consultazione della planimetria catastale del subalterno 2 abitazione sembra non rappresentata la finestra della cucina, ma questo foro è invece rappresentato nella scheda allegata all'atto legittimante si presume che detta mancanza sia da attribuire ad un errore grafico oppure alla qualità di riproduzione della planimetria stessa.

Note generali: cfr. vedasi allegato "B" – documentazione catastale il trasferimento comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive o passive degli immobili in oggetto, quali risultano dalla Legge e dai titoli di provenienza.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ANNO 1965 - FASCICOLO 20

Intestazione: ~~Allegri Mario~~

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione domanda in data 14/06/1965 al n. di prot. 2459

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 20/12/1965 al n. 86

NOTE: cfr. vedasi allegato "D" - atti legittimanti

Numero pratica: CE 8-89

Intestazione: ~~Allegri Mario~~

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ristrutturazione e ampliamento
 Presentazione in data 20/12/1988 al n. di prot. 4463
 Rilascio in data 05/05/1989 al n. di prot. 4463
 Abitabilità/agibilità in data 09/11/1993 al n. di prot. 9/89-93

NOTE: vedasi allegato "D" - legittimità edilizia - si rileva che una finestra nel magazzino a nord risulterebbe erroneamente rappresentata con colore, prima giallo e poi rosso nella presente richiesta, considerato che poi nella scheda catastale allegata alla pratica questa è correttamente rappresentata, sarà necessario segnalare che trattasi di un refuso.

Numero pratica: FD05/2007 pdc 6192-2007 rilasciato MA MAI REALIZZATA NESSUNA OPERA - DECADUTO
 Intestazione: ~~XXXXXXXXXXXX~~
 Tipo pratica: Permesso di costruire
 Per lavori: MAI REALIZZATI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
 Presentazione in data 30/05/2007 al n. di prot. 4431
 Rilascio in data 01/04/2008 al n. di prot. 6192

NOTE: trattasi di pratica edilizia richiesta rilasciata MA MAI REALIZZATA (cfr. vedasi allegato "D" - atti legittimanti).

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Lo stato attuale del fabbricato corrisponde a quello rappresentato nella CE 8-89 salvo il mancato rispetto delle prescrizioni in questo atto legittimante indicate e che prevedevano l'installazione di porte in metallo nella centrale termica ed a tenuta fumo quella verso il ripostiglio ed adeguare le aperture caldaia. Considerato che l'immobile necessita di radicale ristrutturazione detti adempimenti da aggiornarsi alle vigenti normative non vengono qui conteggiati come spesa ma dovranno essere adeguati a cura e spese dell'aggiudicatario. relativamente alla recinzione questa si presume costruita contestualmente alla casa ivi nel 1965, pertanto, come confermato dal comune è da ritenersi legittima.
 (cfr. vedasi allegato "D" - atti legittimanti)

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	c/1
Norme tecniche di attuazione:	1) il Comune di Sant'Urbano, in conformità alla nuova Legge Regionale n. 11/2004, è dotato del Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), adottato con Delibera di Consiglio

	Comunale n.8 del 11/04/2007 e approvato con delibera di Delibera di Giunta Regionale n. 2972 del 14/10/2008 (pubblicata sul B.U.R. n. 91 del 04/11/2008); – con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 09/08/2012 è stato approvato il Piano degli Interventi; – con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 24/08/2011 è stata approvata la prima variante al Piano degli Interventi; – con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 26/03/2014 è stata approvata la seconda variante al Piano degli Interventi; – con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 13/04/2016 è stata approvata la terza variante al Piano degli Interventi, con l'espletamento del tematismo della regolamentazione degli impianti di telefonia mobile ad uso pubblico (Piano delle antenne); – con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 30/09/2019 è stata approvata la quarta variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11; – con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 03/03/2022 è stata approvata la quinta variante al Piano degli Interventi. cfr. vedasi - allegato "C" - certificato di destinazione urbanistica;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato "C" – cdu
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile ricade in zona urbanistica c1/1 pertanto lo scoperto è stato calcolato tenendo conto anche dell'ulteriore capacità edificatoria ammessa; valore che tiene in considerazione la poca appetibilità degli investitori, considerati i bassi valori degli immobili in zona. Per quanto possibile accertare non sono stati rilevati vincoli pattuizioni e limitazioni salvo quelle riportate nel CDU allegato. (cfr. vedasi allegato "C" – cdu).

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (n.d.r. lo scoperto si compone di due mappali uno censito all'urbano ed uno censito ai terreni)

Trattasi di unico lotto composto da due terreni adiacenti, rispettivamente il mappale 857 di nominali mq. 530 (edificato ove insistono l'abitazione ed il garage) ed il mappale 294 di nominali mq. 760 (a prato o

giardino), contigui e non separati da recinzioni tra di loro, l'edificio composto da abitazione e garage si sviluppa su di una superficie v/p di circa mq. 133 (cfr. vedasi allegati "F" documentazione fotografica – "G" rilievo reale proprietà e stralcio concessione 1989 - e "D" - atti legittimanti). Si è prevista la formazione di un unico lotto di vendita, considerato che l'eventuale vendita separata dei due lotti sarebbe stata economicamente svantaggiosa. I due lotti, di limitate dimensioni, se venduti separatamente perderebbero parte della loro capacità edificatoria a causa del rispetto delle distanze da confini e tra fabbricati, altresì i costi per un eventuale costituzione di servitù a favore del mappale 294, che resterebbe altrimenti intercluso prevederebbe altri oneri a carico degli aggiudicatari. Il lotto, composto dai due mappali, è di forma assimilabile ad un rettangolo e risulta delimitato da siepi e recinzioni, il lato sud, quello verso la pubblica viabilità è caratterizzato da due accessi uno pedonale ed uno carraio in ferro su massetto in calcestruzzo. Lo scoperto è caratterizzato da diverse piantumazioni a medio ed alto fusto. L'edificio è stato edificato nel 1965 ed è dotato di certificato di abitabilità rilasciato lo stesso anno (ndr. un altro certificato è stato rilasciato con la pratica successiva nel 1989), edificato con caratteristiche costruttive dell'epoca non ha mai subito radicali ristrutturazioni edilizie. L'abitazione, con pianta di forma irregolare si sviluppa su un unico piano terra ed è dotata di più accessi dall'esterno inoltre è direttamente comunicante con il garage. Le murature sono in laterizio mentre la copertura è a struttura mista in c.a. e laterizio; esternamente risulta tinteggiato con avvolgibili/oscuri in legno e la copertura è in coppi. I rivestimenti interni sono sia in legno che gres ceramico, pareti e soffitti risultano tinteggiati in quest'ultimi diffusi in più punti si rilevano macchie di infiltrazioni di acqua provenienti, si presume, dal tetto. La porta d'ingresso così come le porte interne e le finestre sono in legno, quest'ultime dotate di vetro singolo. Gli impianti, per quanto si è potuto accertare sono oramai vetusti e necessitano di sostituzione. Il fabbricato si compone di un ingresso soggiorno di circa mq. 18.19, una cucina di circa mq. 13.41, un disimpegno di circa mq. 5.94, un bagno di circa mq. 6.05 due camere da letto di rispettivi circa mq. 14.93 e mq. 14.59 un ripostiglio di circa mq. 19.53, una CT di circa mq. 8.13 ed un garage di circa mq. 13.50. L'area esterna è prevalentemente a verde salvo marciapiedi, camminamenti e zone di passaggio auto. Si è rilevata la presenza di un palo si presume di fornitura energia elettrica nel lato est della proprietà, per quanto possibile non è stata accertata la presenza di nessuna servitù a favore di questo, pertanto, si avverte l'aggiudicatario che sarà necessario prendere contatto con l'ente che gestisce detta struttura ed eventualmente provvedere alla costituzione di una servitù, resta inteso che gli oneri relativi alla "regolarizzazione" della servitù o quant'altro saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

1. Quota e tipologia del diritto

Debitore istante: ~~Allegato~~

Quota e tipologia del diritto:

quota 3/4 di piena proprietà ~~Allegato~~

Eventuali comproprietari:

quota 1/4 di piena proprietà di ~~Allegato~~

Note: cfr. vedasi - allegato "A" – documentazione anagrafica.

Superficie complessiva di circa mq **1.290,00**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di abitazione circa m. 2.83 esclusi ripostiglio e garage di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre/pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di una radicale opera di ristrutturazione edilizia di costo notevole.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

ai fini della consistenza si sono utilizzate le superfici catastali, considerato che la via IV novembre è una viabilità di larghezza limitata si considera il garage con indice 1 senza ragguglio. Dello scoperto si quantifica tutta la superficie nominale detratta quella occupata dall'edificio

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie raggugliata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione e garage	sup lorda di pavimento	0	130,00	1,00	130,00	€ 275,00
scoperto superficie nominale detratto l'edificio	sup lorda di pavimento	0	1.160,00	1,00	1.160,00	€ 31,50
			1.290,00		1.290,00	

Ambiente - Tipo di indagine: per quanto possibile accertare non ne sono stati rilevati, sarà necessario verificare nel sottosuolo se presenti ed eventualmente le spese di bonifica restano a carico dell'aggiudicatario.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ~~ALESSANDRIA GRAZIA~~ proprietaria per la quota di 3/4, in virtù per la quota di 1/4 per successione in morte di ~~Allegri Pirella~~ e per la quota di 1/2 in forza dell'atto a rogito di notaio Sergio Caldarelli, in data 01/04/1987, ai nn. 40908/8601; trascritto a este, in data 23/04/1987, ai nn. 1656/1256.

Note: fonte storico ventennale allegato al fascicolo.

Identificativo corpo: LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (nдр. lo scoperto si compone di due mappali)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sant'Urbano (PD), via 4 novembre civ.n. 10 **Libero**

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ed inabitato da diverso tempo.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro ~~Allegati Maria Corbelli~~; A rogito di tribunale di venezia in data 09/02/2023 ai nn. 12/2023 iscritto/trascritto a Este in data 29/03/2023 ai nn. 1796/1208; cfr. vedasi allegato E ispezioni ipotecarie fonte per la redazione dei gravami documentazione ventennale allegata al fascicolo.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Per quanto possibile accertare nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Per quanto possibile accertare nessuna. Nessuna – oltre a quelle del certificato di destinazione urbanistica allegato.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Per quanto possibile accertare nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata contro ~~Allegati Maria Corbelli~~; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01; Importo ipoteca: € 1.130.842,00; Importo capitale: € 565.421,00 ; A rogito di EQUITALIA POLIS SPA in data 14/03/2011 ai nn. 165/2011; Iscritto/trascritto a Padova in data 18/03/2011 ai nn. 1491/284; Note: cfr. vedasi allegato "E" - ispezioni ipotecarie. fonte per la redazione dei gravami documentazione ventennale allegata al fascicolo

6.2.2 Altre trascrizioni:

Per quanto possibile accertare nessuna.

6.2.3 Altre limitazioni d'uso:

Per quanto possibile accertare nessuna.

6.3 Misure Penali

Per quanto possibile accertare nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: Trattasi di abitazione e garage non in condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: trattasi di abitazione e garage non in

condominio.

Millesimi di proprietà: Trattasi di abitazione e garage non in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - presenza di dislivelli.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto possibile accertare non ne sono stati rilevati

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: per quanto possibile accertare non ne sono stati rilevati.

Avvertenze ulteriori: per quanto possibile accertare non ne sono state rilevate.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Trattasi di proprietà ubicata a circa 3 km. dal centro, in una zona periferica mista tra residenziale ed agricola; la via IV novembre è un viabilità di limitata larghezza, che non permette un agevole accesso, deflusso dalla proprietà e sosta dei mezzi sulla strada, tanto più se questi sono mezzi di lavoro.

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "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 un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Ai fini della stima si è accertato che il mercato immobiliare in zona non risulta molto fiorente, esiste più offerta che domanda ed i valori degli immobili risulta attestarsi, per un immobile in buone condizioni intorno a medi circa €. 389 al mq. (ndr. fonte immobiliare.it), l'immobile necessita di radicali opere di ristrutturazione dal costo notevole, ed in un'ottica di ristrutturazione a giudizio dello scrivente saranno da valutare eventuali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente in alternativa alla ristrutturazione, opere quelle di demolizione e ricostruzione che incideranno sul valore dell'intervento da attuarsi. Ai fini della stima si è applicato il criterio dell'asking price, si è utilizzata questa metodologia in quanto dalle indagini effettuate per la ricerca di comparabili, nella zona oggetto di valutazione, lo scrivente ha riscontrato una oggettiva difficoltà nel reperimento comparabili immobiliari attendibili, come previsto dal Market Comparison Approach, sia per segmento, sia per caratteristiche ed altresì per la bontà del dato in termini di vetustà del medesimo. Si sono quindi valutati immobili con caratteristiche similari quali la superficie, la tipologia, la zona, ecc. al fine di individuare il più probabile valore di mercato; questa ricerca è stata effettuata avvalendosi di siti specializzati in vendita di immobili quali ad esempio immobiliare.it, casa.it, subito immobili, idealista, a seguito dell'individuazione di questi valori si è proceduto poi ad applicare la percentuale, in detrazione, del margine di sconto tra il valore offerto in vendita ed il costo dell'immobile pagato poi in fase di trasferimento.

Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di este;
 Uffici del registro di Este;
 Ufficio tecnico di Sant'Urbano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, OMI, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate-Territorio di Padova (ex Catasto); Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Este (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate di Este (Ex Registro); Ufficio tecnico di Sant'Urbano; Altre fonti di informazione: rogiti notarili e siti accreditati.

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (nдр. lo scoperto si compone di due mappali). Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.506,73.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione e garage	130,00	€ 275,00	€ 35.750,00
scoperto superficie nominale detratto l'edificio	1.160,00	€ 31,50	€ 36.540,00
Più probabile stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.290,00
Più probabile Valore corpo			€ 72.290,00
Più probabile Valore complessivo intero			€ 72.290,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (ndr. lo scoperto si compone di due mappali uno censito all'urbano ed uno censito ai terreni)	Abitazione di tipo economico [A3]	1.290,00	€ 72.290,00	€ 72.290,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.783,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: lo scrivente tecnico ha previsto un'unico lotto di vendita considerato che una vendita separa inficia negativamente sul valore della proprietà. Trattasi di due terreni, dei quali uno edificato e l'altro a prato entrambe con capacità edificatoria. La vendita separata oltre a pregiudicare l'utilizzo della cubatura avrebbe obbligato alla costituzione di una servitù di passaggio a favore del mappale più a nord a scapito dell'altro, aumentando anche i costi per la costituzione della servitù stessa. Si consideri che i valori degli immobili in quella zona sono molto bassi, i report di immobiliare.it e le indagini effettuate attestano detti valori per immobili in condizioni normali (ndr. il nostro necessita di radicale opera di ristrutturazione di costi notevoli) attorno ad una media nel 2023 di circa €. 380,00€. mq. questo di fatto rende poco appetibile anche un investitore del mercato immobiliare. Tutta la zona a sud di Padova, come la nostra risulta una

zona "depressa" sotto l'aspetto immobiliare, e questo incide negativamente sul valore della proprietà.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (nдр. lo scoperto si compone di due mappali)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Liquidazione controllata	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato

€ 66.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (nдр. lo scoperto si compone di due mappali)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: IL costo per la redazione del certificato APE è di indicativi circa €. 350,00 più oneri di legge

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (nдр. lo scoperto si compone di due mappali)	Quota 1/1 pari ad €. € 66.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: lo scrivente tecnico ha previsto un unico lotto di vendita considerato che una vendita separa avrebbe inficiato negativamente sul valore.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- allegato "A" – documentazione anagrafica;
- allegato "B" – documentazione catastale;
- allegato "C" – certificato di destinazione urbanistica;
- allegato "D" - atti legittimanti;
- allegato "E" - ispezioni ipotecarie;
- allegato "F" - documentazione fotografica;
- allegato "G" rilievo reale proprietà e stralcio concessione 1989.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	UNICO - Abitazione con garage e scoperto composto da due mappali
Diritto reale staggito e Quota proprietà	LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (ndr. lo scoperto si compone di due mappali). Quota di 1/1
Identificativo catastale	<p>Corpo A LOTTO UNICO - abitazione con garage e scoperto a giardino (ndr. lo scoperto si compone di due mappali)</p> <p>Intestazione: 1. [REDACTED] (05/11/2022) [REDACTED] [REDACTED] SANT'URBANO (PD) il 29/02/2024. Diritto di: Proprietà per 3/4 2. [REDACTED] [REDACTED] VENEZIA il 29/02/2024. Diritto di: Proprietà per 1/4, foglio 6, particella 857, subalterno 2, indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 10, piano t, comune SANT'URBANO (I375) (PD), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, superficie 113, rendita € 267.01. Derivante da: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 05/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 4626.1/2024 - Pratica n. PD0026664 in atti dal 29/02/2024. Confini: l'abitazione confina a nord, est e sud con scoperto ad ovest prevalentemente con scoperto e in parte con sub. 3 garage</p> <p>Note: cfr. vedasi allegato "B" – documentazione catastale</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: 1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 3/4 2. [REDACTED] VENEZIA il 29/02/2024. Diritto di: Proprietà per 1/4, foglio 6, particella 857, subalterno 3, indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 10, piano t, comune SANT'URBANO (I375) (PD), categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 17, rendita € 17,35. Derivante da: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 05/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 4626.1/2024 - Pratica n. PD0026664 in atti dal 29/02/2024. Confini: l'unità immobiliare confina a nord, sud ed ovest con scoperto ad est con sub. 2 abitazione.</p> <p>Note: cfr. vedasi allegato "B" – documentazione catastale estratto di mappa ed</p>

	<p>elaborato planimetrico</p> <p>Identificato al catasto Terreni: Intestazione: 1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (95 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (95) Diritto di: Proprietà per 3/4 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (95) Diritto di: Proprietà per 1/4, sezione censuaria SANT'URBANO (I375) (PD), foglio 6, particella 294, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 760, reddito dominicale: € 6,13, reddito agrario: € 4,12. Derivante da: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 05/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 4626.1/2024 - Pratica n. PD0026664 in atti dal 29/02/2024. Confini: a nord mappale 948, ad est mappale 295 a sud mappale 857 (nдр. oggetto della presente) ad ovest mappale 805. Note: cfr. vedasi allegato "B" – documentazione catastale estratto di mappa ed elaborato planimetrico</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>Intestazione: nn trattasi di SUB 1 bene comune non censibile ai sub 2 e 3 scoperto, foglio 6, particella 857, subalterno 1, indirizzo via IV novembre 10, piano t, comune SANT'URBANO (Codice: I375)</p> <p>Ulteriori informazioni: bene comune non censibile - partita A - senza rendita</p> <p>Confini: a nord mappale 294 (oggetto della presente) ad est mappale 295, a sud viabilità, ad ovest mappale 805. Note: (vedasi allegato B - documentazione catastale)</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 66.000,00€

Venezia, li marzo 2024

Il professionista



