

Tribunale di Padova

Esecuzione n.760/2017

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA CARIGE SPA

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE:
dott.ssa Micol Sabino

CUSTODE:
Notaio Paolo Carraretto

ESPERTO ESTIMATORE:
Arch. Roberto Pasqui



Lotto 2 – Porzione edificio ad uso residenziale (Agnà)



Lotto 3 – Porzione edificio ad uso ufficio P.T. (Agnà)



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

PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 2 Via A. Brigenti n°6 – Agna (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Porzione di edificio ad uso residenziale di tipo economico, piano terra e primo con corte esclusiva e locale ripostiglio al piano terra
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Agna, Via A. Brigenti n°6 Sez. - fg. 12, part. 1783, sub.2-4, cat. A/3, cl. 1, cons. 4,5 vani, piano T-1 B.C.N.C. (cortile esclusivo) e locale accessorio al piano T Si segnalano difformità catastali nelle planimetrie dell'unità.
ATTUALE PROPRIETA'	██████████ proprietà per la quota di 1/1
STATO DI POSSESSO	L'unità risulta libera e nella disponibilità del soggetto esecutato.
CONFORMITÀ EDILIZIA	Sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato, giudicate sanabili, con provvedimento edilizio in sanatoria.
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	22.04.2003 Atto di compravendita rep. 19037 notaio S. Zanellato; 19.03.2002 Atto di compravendita rep. 326675 e successiva rettifica del 09.04.2002 rep. 328148 notaio R. Doria; 13.03.2002 Successione legittima morte
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	nessuno
VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	16.11.2017 atto di pignoramento rep. n. 7234/2017, a favore di "Banca Carige S.p.A." a carico del sig. ██████████.
SPESE MEDIE ANNUE E SITUAZIONE DEBITORIA	nessuna
Valore stimato	€ 53.777,78
Spese di regolarizzazione	€ 2316,00
Totale al netto delle spese	€ 51.000,00
Valore Vendita Giudiziaria	€ 43.000,00

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag.21
1.1	Descrizione degli immobili	Pag.21
1.2	Descrizione dei beni pignorati	Pag.22
2.1	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.26
2.2	Conformità Catastale	Pag.28
2.3	Conformità Urbanistica	Pag.29
3	Stato di possesso dei beni	Pag.30
3.1	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.30
3.2	Provenienze nel ventennio	Pag.30
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag.30
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.31
6	Visure catastali	Pag.31
7	Comunicazioni	Pag.31
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag.32
	Elenco Allegati	Pag.34



PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 3 Via Martiri della Libertà n°11 – Agna (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Porzione di edificio ad uso ufficio, piano terra con cortile esclusivo
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Agna, Via Martiri della Libertà n°11 Sez. - fg. 12 , part. 1783 , sub.1-3 cat. A/10 , cl. U , cons. 2,5 vani, piano T B.C.N.C. (cortile esclusivo) al piano T Si segnalano difformità catastali nelle planimetrie dell'unità.
ATTUALE PROPRIETA'	██████████, proprietà per la quota di 1/1
STATO DI POSSESSO	L'unità risulta occupata dal soggetto esecutato ed usata come ufficio
CONFORMITÀ EDILIZIA	Sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato, giudicate sanabili, mediante ripristino.
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	22.04.2003 Atto di compravendita rep. 19037 notaio S. Zanellato; 19.03.2002 Atto di compravendita rep. 326675 e successiva rettifica del 09.04.2002 rep. 328148 notaio R. Doria; 13.03.2002 Successione legittima morte
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	nessuno
VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	16.11.2017 atto di pignoramento rep. n. 7234/2017, a favore di "Banca Carige S.p.A." a carico del sig. ██████████
SPESE MEDIE ANNUE E SITUAZIONE DEBITORIA	nessuna
Valore stimato	€ 24.317,44
Spese di regolarizzazione	€ 2000,00
Totale al netto delle spese	€ 22.000,00
Valore Vendita Giudiziaria	€ 19.000,00

INDICE

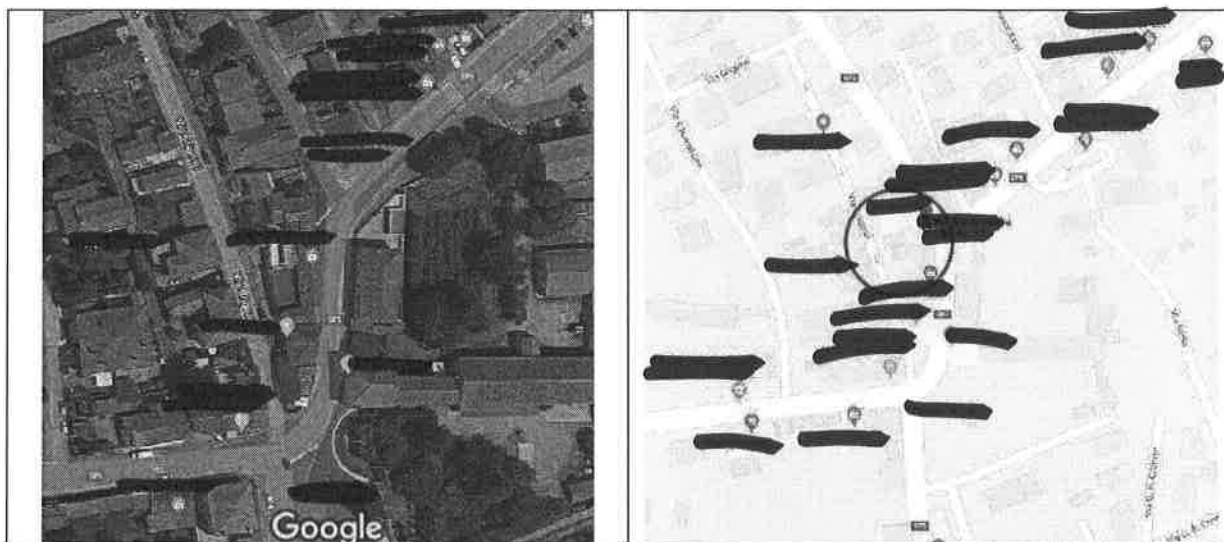
1	Descrizione della zona	Pag.35
1.1	Descrizione degli immobili	Pag.35
1.2	Descrizione dei beni pignorati	Pag.36
2.1	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.38
2.2	Conformità Catastale	Pag.39
2.3	Conformità Urbanistica	Pag.41
3	Stato di possesso dei beni	Pag.41
3.1	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.41
3.2	Provenienze nel ventennio	Pag.42
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag.42
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.43
6	Visure catastali	Pag.43
7	Comunicazioni	Pag.43
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag.44
	Elenco Allegati	Pag.46



LOTTO 2 – PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE

Via Brigenti, n°6 – Agna (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: l'immobile in oggetto, è ubicato in una zona residenziale centrale a circa 500m dal Comune di Agna. Nella zona sono presenti sufficienti attività commerciali e servizi primari e secondari; i collegamenti con la città di Padova sono garantiti da una linea extraurbana di autobus e dalla presenza della SP3 e SP5.



1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI: Trattasi di un edificio che si articola su due livelli fuori terra, con due accessi contrapposti indipendenti uno su Via Brigenti (lotto 2) ed uno su Via Martiri della Libertà (lotto 3), corrispondenti a due unità e due destinazioni d'uso diverse, ma appartenenti alla stessa proprietà (Sig. ██████████).

La porzione di edificio in oggetto, ad uso **residenziale** unifamiliare, con accesso pedonale da Via Brigenti n°6, si sviluppa su parte del piano terra e sull'intera superficie del piano primo.

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, ha una pianta romboidale ed insiste su un lotto di forma irregolare. Trattasi di un'abitazione dallo stile architettonico semplice, costruita con materiali e finiture di bassa qualità. Il fabbricato ha una struttura portante in laterizio, solai in legno, tetto a due falde e manto di copertura in coppi; le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile e tinteggiate; è possibile raggiungere il piano superiore mediante un vano scala interno. Completano l'immobile, al piano terra, un locale accessorio con destinazione ripostiglio ed una piccola corte esclusiva.





1.2 -DESCRIZIONE IMMOBILE (sub 2) E CORTE ESCLUSIVA: la porzione di immobile, ad uso residenziale in oggetto, si articola su due livelli, risulta avere una superficie complessiva lorda totale pari a circa mq. 59, ed è composto da:

- un piano terra che comprende una cucina, un piccolo soggiorno da cui si accede alla scala interna che conduce al piano superiore, con superficie lorda pari a circa mq. 23; inoltre, il piano terra include un locale accessorio, destinato a ripostiglio, con superficie lorda pari a circa mq. 14 e una piccola corte esclusiva con superficie pari a circa mq 20;







- un piano primo, raggiungibile tramite una scala interna che comprende un bagno, due camere con superficie lorda pari a circa mq. 36; dalla camera principale si accede ad un terrazzo con superficie pari di circa mq. 15;

I locali dell'edificio hanno altezze interne varie, ml. 2.70 al piano terra, ml.3.90 (sul colmo) le camere, ml.2.75 il bagno al piano primo. Nel complesso, l'unità si presenta in mediocre stato di conservazione.



Arch. Roberto Pasqui

via Savonarola n. 115 – 35137 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkrberto@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

<p>Locale ripostiglio – P.T.</p> 	<p>Locale ripostiglio – P.T.</p> 
<p>Cucina – P.T.</p> 	<p>Cucina – P.T.</p> 
<p>Stanza – P.T.</p> 	<p>Stanza – P.T.</p> 
<p>Soggiorno – P.T.</p>	<p>Scala interna – P.T.</p>



PIANO PRIMO



Stanza – P.1°



Bagno – P.1°



Bagno – P.1°



Stanza – P.1°



Camera – P.1°



Camera – P.1°





Serramenti – L’accesso all’abitazione avviene mediante una portafinestra con serratura, in legno e vetro completa di oscuro in legno; i serramenti esterni sono in legno di tipo vecchio, con vetro semplice, in sistema di oscuramento è duplice con tapparelle verso est, con oscuri in legno a ovest; i serramenti interni (porte) sono in legno di vecchia produzione.

Pavimenti - I pavimenti interni nei locali del piano terra sono in piastrelle di ceramica mentre quelli del piano primo sono in tavole di legno; la scala interna è rivestita in piastrelle in graniglia; nel servizio igienico pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; il terrazzo è privo di pavimentazione e si presenta con guaina di impermeabilizzazione a vista.

Finiture interne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; nel bagno 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 autonoma murale situata al piano terra in cucina (è presente una piccola stufa); l'impianto prevede radiatori in alluminio nel bagno, in mediocri condizioni. L'immobile non presenta un impianto di condizionamento.

1.2 - DESCRIZIONE GARAGE : nessuno.

Giudizi di conformità

2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

= CRITICITA' ELEVATA =

A seguito di visita presso l'Ufficio Tecnico comunale di Agna, e presentazione di domanda di accesso agli atti, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- **P.d.C. n° 537** del 10.09.2004;
- **Dichiarazione di fine lavori** 11.12.2004 e richiesta del certificato di agibilità;
- per il fabbricato non è stato rilasciato **Certificato di agibilità**.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato e più precisamente:

- al piano terra si riscontra nel locale cucina l'apertura di una porta, che mette in comunicazione tale locale con l'unità adiacente avente diversa destinazione d'uso (ufficio); nel locale ripostiglio esterno, lato ovest, è presente una piccola finestra.

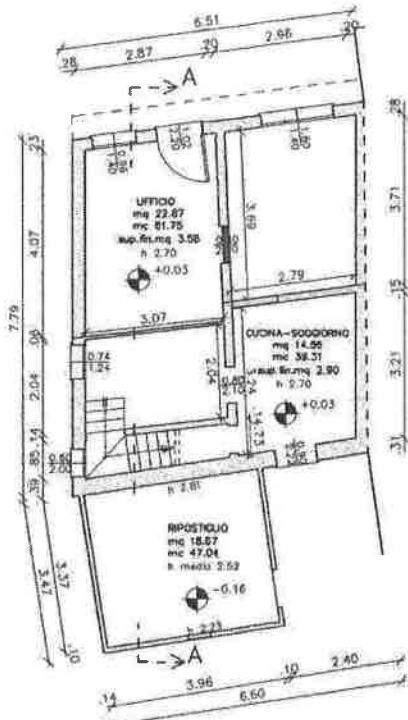
Nella planimetria catastale, al piano primo, si riscontra un errore grafico nella rappresentazione del muro che delimita la scala.

Tali difformità sono giudicate sanabili, in particolare:

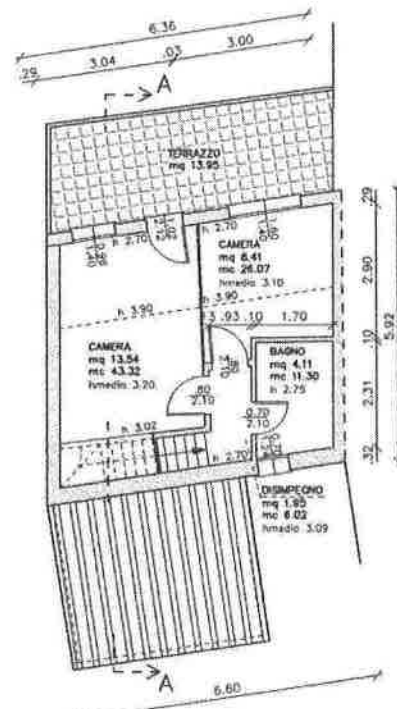
- per le modifiche interne al piano terra, apertura di una porta, si prevede il ripristino del muro, per l'apertura della finestra sul locale ripostiglio al piano terra, presentare una richiesta di provvedimento edilizio in sanatoria (SCIA).
 - Spese tecniche per Pratica di SCIA in Sanatoria, opere di ripristino relative alla chiusura della porta ed apertura di un'altra, stimati: 1.800,00 € +€ 516,00 di sanzione amministrativa oltre ai diritti di segreteria.



P.d.C. n° 537 del 10.09.2004
 difforme dallo stato di fatto



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO

Planimetria Catastale
 difforme dallo stato autorizzato



PRIMO TERRA



PIANO PRIMO



2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

CRITICITÀ ELEVATA

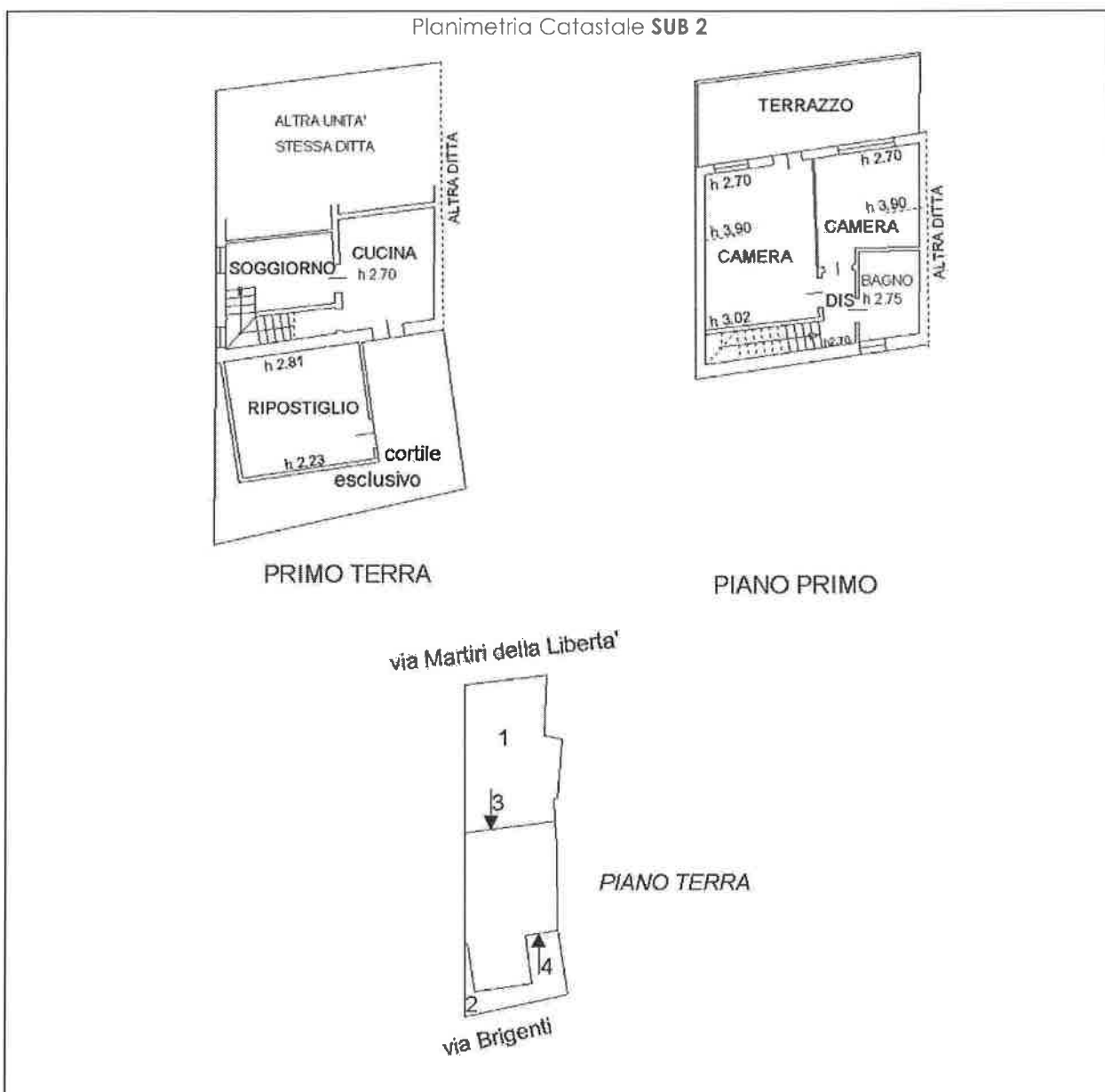
I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.T. (mappale terreni correlato) **Fig. 12 Part. 1783 Cat. ENTE URBANO**

N.C.E.U. Comune di Agna, Via Brigenti n° 6

Sez. - **fig. 12, part. 1783, sub 2 - 4, cat. A/3, cl. 1 cons.4,5 vani, piano T-1°, rendita € 278,89;**

B.C.N.C. (corte esclusiva) piano terra.



Ditta catastale:

- [REDACTED] il 02.02.1968 (C.F. [REDACTED])
proprietà per la quota 1/1.

In seguito alla verifica eseguita durante il sopralluogo, il censimento catastale degli immobili pignorati risultato aggiornato sia nel merito degli elementi identificativi che nello stato dei luoghi rispetto a quanto in atti nella planimetria catastale.

Confini catastali:

- Nord: verso altra unità mapp. 841;
- Sud: verso altra unità mapp. 143-327;
- Est: verso altra unità mapp.1783 sub 1 (stessa ditta);
- Ovest: verso Via Brigenti.

2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= CRITICITÀ ELEVATA =

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

- **P.R.G. vigente:** zona classificata **B** – zona con prevalente destinazione residenziale I.T.>1,5 mc/mq e parte viabilità esistente;
- **P.A.T. adottato:** A.T.O. 3.1 – Insediativo – residenziale art. 37 N.T.; Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. m – Zona di interesse archeologico - Via Annia – art. 16 N. T., parte Viabilità / Fascia di rispetto – art. 27 N.T., parte Idrografia / Fascia di rispetto – art. 28 N.T.; Via Annia – art.30 N.T., parte Area idonea – art. 34 N.T., parte Area non idonea – art.34 N.T., Aree di interesse storico, ambientale e artistico – art. 36 N.T., Urbanizzazione consolidata – residenziale – art. 38 N.T., Ambiti territoriali cui attribuire i corrispettivi obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione – art. 46 N.T.
- L'intero territorio comunale del P.A.T. adottato è soggetto ai seguenti vincoli/invarianti/fragilità:
 - Vincolo sismico O.P.C.M. 3431/2005 – Grado 4 – art. 14 N.T.;
 - Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica – Aree a scolo meccanico – art. 18 N.T.;
 - Ambito del bacino scolante – Laguna di Venezia – art. 19 N.T.;
 - Vino Corti benedettine del Padovano DOC – art. 33 N.T.

In merito alle irregolarità rilevate ed ai relativi costi di regolarizzazione si rimanda a quanto già esposto ai punti 2.1 e 2.2.

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.



Informazioni sull'immobile

3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia non è interessata da contratti di locazione; inoltre, la stessa risulta attualmente nella sua disponibilità e non è occupata dal soggetto esecutato.











3.1 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

- 
proprietà per la quota 1/1.

3.2 - Provenienze nel ventennio

Al ventennio, l'immobile oggetto della procedura risultano così intestati:

- dal **22.04.2003** di proprietà del Sig.  proprietà per la quota 1/1, per averlo acquistato dalla Sig.ra  il 09.04.1951 (C.F.  in forza dell'atto di compravendita del notaio Stefano Zanellato, di Conselve (PD), in data 22.04.2003 rep. 19037, trascritto in data 02.05.2003 al n.ri 19420/12535;
- dal **19.03.2002** di proprietà della Sig.ra  il 09.04.1951  per averlo acquistata dalla Sig.ra  il 09.03.1950 (C.F.  in forza dell'atto di compravendita del notaio Roberto Doria, di Padova, rep. 326675, trascritto il 29.03.2002 ai n.ri 12187/8622 e successiva rettifica del notaio Roberto Doria del 09.04.2002 rep. 328148 trascritta il 07.05.2002 ai n.ri 17062/11927;
- dal **13.03.2002** l'immobile è pervenuto alla Sig.ra  per successione legittima in morte di  il 05.09.1925 (C.F. .

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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



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:

Iscrizioni:

16.11.2017 atto di pignoramento rep. n. 7234/2017, a favore di “Banca Carige S.p.A.” a carico del sig. ██████████

Sentenze di fallimento: Nessuna

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

Nessuna.

6 - VISURE CATASTALI, C.D.U E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Alla presente vengono allegate le visure catastali storiche, il Certificato di Destinazione Urbanistica e scheda delle caratteristiche energetiche dell'immobile.

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

E' stata inviata comunicazione al creditore procedente Banca Carige SPA presso il legale avv. Cecchin Monica tramite PEC mail con ricevuta di notifica e lettura in data 08/04/2018.



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

CALCOLO SUPERFICIE RESIDENZIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Resid.
Unità principale: piano terra	23,00	100%	33,00
Unità principale: piano primo	36,00	100%	36,00
Terrazzo (1° piano)	15,00	30%	4,50
Locale accessorio (ripostiglio esterni al piano terra)	14,00	25%	3,50
Corte esclusiva	20,00	10%	2,00
Superficie residenziale totale, m²			79,00

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Abitazione e terreni	Abitazione	Abitazione
Fonte	atto Notaio M. Ceolin Rep. 924	atto Notaio E. Bressan Rep. 28658	atto Notaio D. Cardarelli Rep. 7520
Data contratto	20/12/2016	13/10/2017	26/09/2014
Superfici principali e secondarie	235.00 mq	100.00 mq	127.00 mq
Prezzo dichiarato	140.000,00 €	80.000,00 €	140.000,00 €

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 680,73
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato:	53.777,78 € = 680,73 € x 79,00 m ²
Valore di mercato	€ 53.777,78

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese tecniche per Pratica di SCIA in Sanatoria, aggiornamento catastale + Sanzione	Presentazione di SCIA in sanatoria	€ 2316,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato arrotondato	€ 53.777,78
Spese di regolarizzazione	€ 2316,00
Totale	€ 51.461,78
Totale Arrotondato	€ 51.000,00

Valore di mercato STIMATO € 51.000,00
--

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 7.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 43.350,00

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 43.000,00
--



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'

Per l'immobile oggetto di stima non sussiste un contratto di locazione e non sono compresi terreni agricoli.

ALLEGATI:

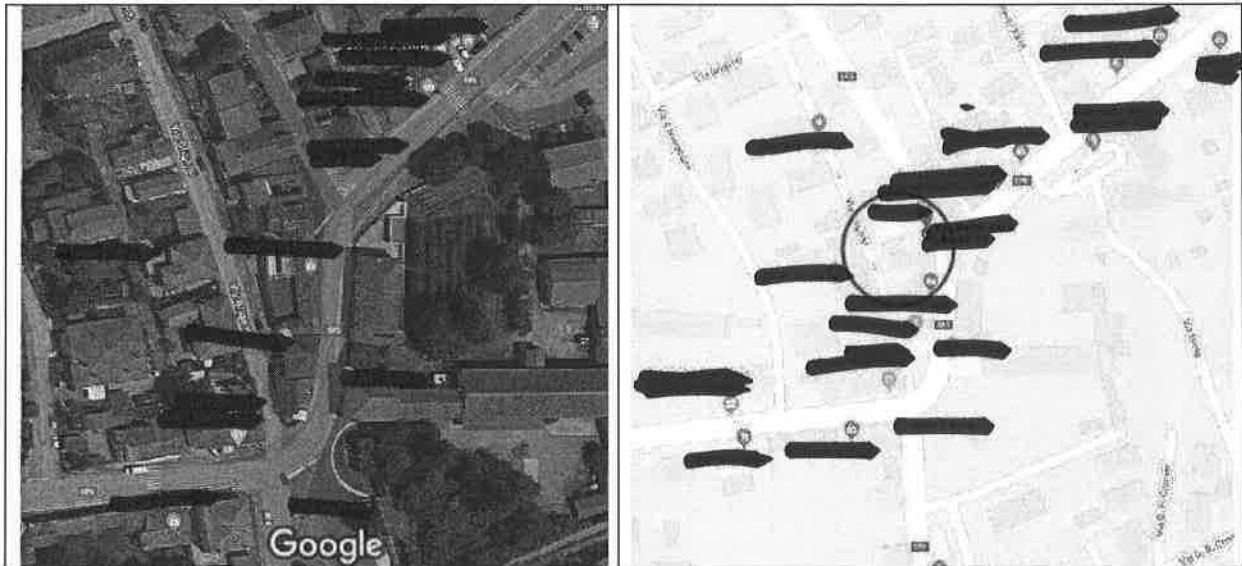
- 1 N.C.E.U. planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico
- 2 Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
- 3 Visure catastali per immobile
- 4 Atto di Provenienza Notaio S. Zanellato del 22.4.2003 Rep. 19037
- 5 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6 P.d.C. n° 537 del 10.09.2004
- 7 Fine lavori al P.d.C. n°537 del 10.09.2004
- 8 Scheda caratteristiche energetiche dell'immobile
- 9 Scheda calcolo MCA



LOTTO 3 – PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO

Via Martiri della Libertà, n°11 – Agna (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: l'immobile in oggetto, è ubicato in una zona residenziale centrale a circa 500 m dal Comune di Agna. Nella zona sono presenti sufficienti attività commerciali e servizi primari e secondari; i collegamenti con la città di Padova sono garantiti da una linea extraurbana di autobus e dalla presenza della SP3 e SP5.



- DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI: Trattasi di un edificio che si articola su due livelli fuori terra, con due accessi contrapposti indipendenti uno su Via Brigenti (lotto 2) ed uno su Via Martiri della Libertà (lotto 3), corrispondenti a due unità e due destinazioni d'uso diverse, ma appartenenti alla stessa proprietà (Sig. ██████████).

La porzione di edificio in oggetto, ad uso **ufficio**, con accesso pedonale da Via Martiri della Libertà n°11, si sviluppa esclusivamente su parte del piano terra.

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, dalla una pianta romboidale, insiste su un lotto di forma irregolare. Trattasi di un'abitazione dallo stile architettonico semplice, realizzata con materiali e finiture di bassa qualità. Il fabbricato ha una struttura portante in laterizio, solaio in legno, le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile e tinteggiate. Completano la porzione di immobile una corte esclusiva.



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



Vista esterna lato Est (lungo Via Martiri della Libertà)

1.2 -DESCRIZIONE IMMOBILE (sub 1) E CORTE ESCLUSIVA: la porzione di immobile, ad uso ufficio in oggetto, risulta avere una superficie lorda totale pari a circa mq. 27 e un cortile esclusivo con una superficie lorda di circa mq 65, ed è composto da:

- un piano terra che comprende due locali, con superficie lorda pari a circa mq. 27 e un'ampia corte esclusiva.

Nel complesso, l'unità si presenta in pessimo stato di conservazione.



Vista interna ufficio – P.T.

Vista interna ufficio – P.T.





Serramenti – L’accesso all’unità avviene mediante una portafinestra con serratura, in alluminio, con vetro; i serramenti esterni sono in metallo, con vetro semplice, e tapparelle.

Pavimenti - I pavimenti interni nei locali del piano terra sono in piastrelle di ceramica.

Finiture interne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

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. L’immobile presenta un impianto di condizionamento.

1.2 - DESCRIZIONE GARAGE : nessuno.



Giudizi di conformità

2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

= CRITICITA' ELEVATA =

A seguito di visita presso l'Ufficio Tecnico comunale di Agna, e presentazione di domanda di accesso agli atti, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- **P.d.C. n° 537** del 10.09.2004;
- **Dichiarazione di fine lavori** 11.12.2004 e richiesta del certificato di agibilità;
- per il fabbricato non è stato rilasciato **Certificato di agibilità**.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato e più precisamente:

- al piano terra si riscontra la chiusura della porta che consente l'accesso all'adiacente ufficio. Inoltre, si rileva un'altezza interna di m. 2.40 anziché m.2.70.

Si riscontrano una difformità tra la destinazione d'uso indicata nelle planimetrie catastali, in particolare il locale ufficio è utilizzato come stanza.

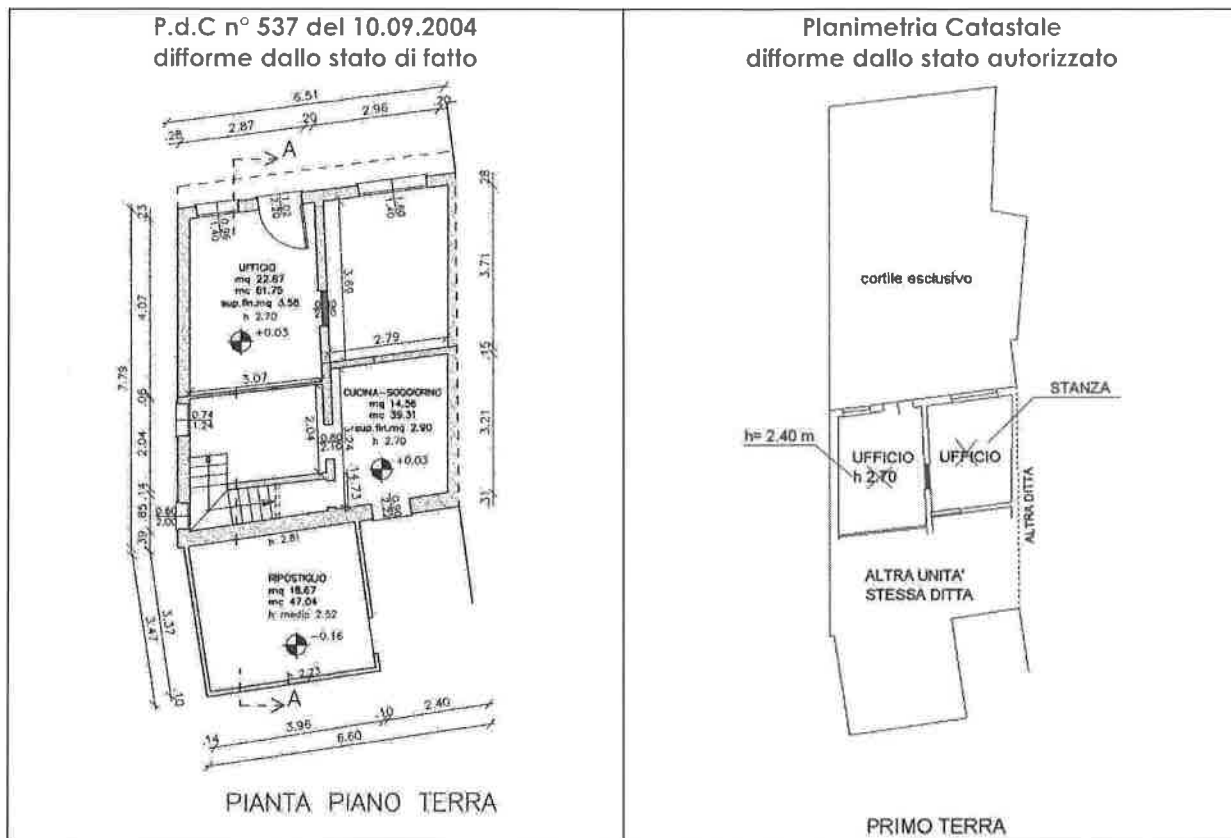
Tali difformità sono giudicate sanabili, in particolare:

- ripristino dell'apertura del foro porta previsti dal titolo abilitativo P.d.C., ripristino dell'altezza interna come previsto dal P.d.C.
 - Spese per ripristino dell'apertura del foro porta e dell'altezza interna all'ufficio, da grafici autorizzati 2.70 m mentre rilevata 2.40 m. Per tali opere si stima un costo di 2.000,00 €.



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



2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

= CRITICITA' ELEVATA =

I beni risultano catastalmente così censiti:

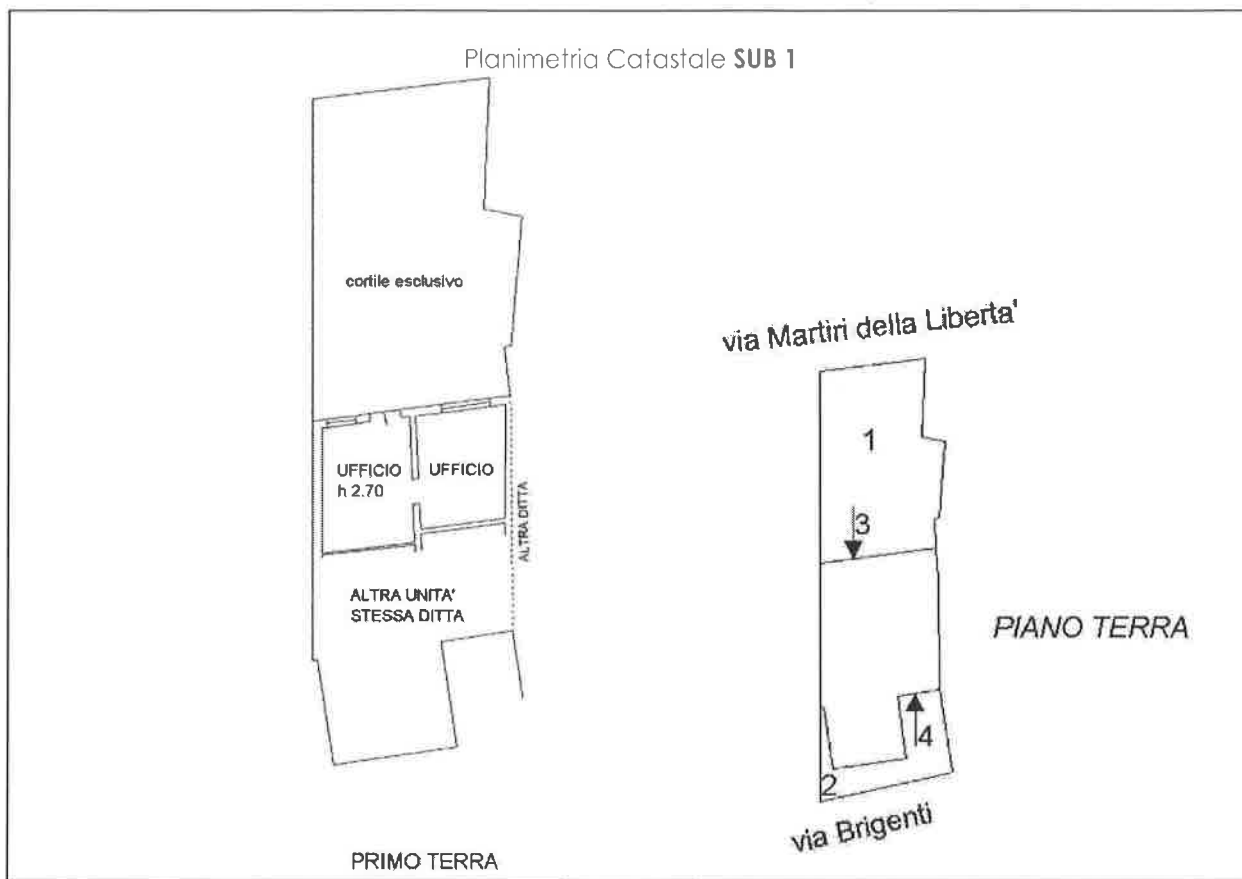
N.C.T. (mappale terreni correlato) **Fig. 12 Part. 1783 Cat. ENTE URBANO**

N.C.E.U. Comune di Agna, Via Martiri della Libertà n° 11

Sez. - **fig. 12, part. 1783, sub. 1-3, cat. A/10, cl. U, cons.2,5 vani, piano T, rendita € 568,10;**

B.C.N.C. (corte esclusiva) piano T.





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, ma si riscontra una difformità nello stato dei luoghi rispetto a quanto in atti nella planimetria catastale.

Confini catastali:

- Nord: verso altra unità mapp. 841;
- Sud: verso altra unità mapp. 143,327;
- Est: verso Via Martiri della Libertà;
- Ovest: verso altra unità mapp. 1783 sub.2 (stessa ditta).



2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= CRITICITÀ ELEVATA =

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

- **P.R.G. vigente:** zona classificata **B** – zona con prevalente destinazione residenziale I.T.>1,5 mc/mq e parte viabilità esistente;
- **P.A.T. adottato:** A.T.O. 3.1 – Insediativo – residenziale art. 37 N.T.; Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. m – Zona di interesse archeologico - Via Annia – art. 16 N. T., parte Viabilità / Fascia di rispetto – art. 27 N.T., parte Idrografia / Fascia di rispetto – art. 28 N.T.; Via Annia – art.30 N.T., parte Area idonea – art. 34 N.T., parte Area non idonea – art.34 N.T., Aree di interesse storico, ambientale e artistico – art. 36 N.T., Urbanizzazione consolidata – residenziale – art. 38 N.T., Ambiti territoriali cui attribuire i corrispettivi obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione – art. 46 N.T.
- L'intero territorio comunale del P.A.T. adottato è soggetto ai seguenti vincoli/invarianti/fragilità:
 - Vincolo sismico O.P.C.M. 3431/2005 – Grado 4 – art. 14 N.T.;
 - Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica – Aree a scolo meccanico – art. 18 N.T.;
 - Ambito del bacino scolante – Laguna di Venezia – art. 19 N.T.;
 - Vino Corti benedettine del Padovano DOC – art. 33 N.T.

In merito alle irregolarità rilevate ed ai relativi costi di regolarizzazione si rimanda a quanto già esposto ai punti 2.1 e 2.2.

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

Informazioni sull'immobile

3 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia non è interessata da contratti di locazione; inoltre, la stessa risulta attualmente nella disponibilità ed è utilizzata dal soggetto esecutato come ufficio.

3.1 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

- 
proprietà per la quota 1/1.



3.2 - Provenienze nel ventennio

Al ventennio, l'immobile oggetto della procedura risultano così intestati:

- dal **22.04.2003** di proprietà del Sig. [REDACTED] proprietà per la quota 1/1, per averlo acquistato dalla Sig.ra [REDACTED] il 09.04.1951 (C.F. [REDACTED]) in forza dell'atto di compravendita del notaio Stefano Zanellato, di Conselve (PD), in data 22.04.2003 rep. 19037, trascritto in data 02.05.2003 al n.ri 19420/12535;
- dal **19.03.2002** di proprietà della Sig.ra [REDACTED] il 09.04.1951 [REDACTED] per averlo acquista dalla Sig.ra [REDACTED] il 09.03.1950 ([REDACTED]) in forza dell'atto di compravendita del notaio Roberto Doria, di Padova, rep. 326675, trascritto il 29.03.2002 ai n.ri 12187/8622 e successiva rettifica del notaio Roberto Doria del 09.04.2002 rep. 328148 trascritta il 07.05.2002 ai n.ri 17062/11927;
- dal **13.03.2002** l'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] per successione legittima in morte 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:

Iscrizioni:

16.11.2017 atto di pignoramento rep. n. 7234/2017, a favore di "Banca Carige S.p.A." a carico del sig. [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.

6 - VISURE CATASTALI, C.D.U E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Alla presente vengono allegare le visure catastali storiche, il Certificato di Destinazione Urbanistica e scheda delle caratteristiche energetiche dell'immobile.

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

E' stata inviata comunicazione al creditore procedente Banca Carige SPA presso il legale avv. Cecchin Monica tramite PEC mail con ricevuta di notifica e lettura in data 08/04/2018.



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;

Assunzioni per il subject di stima.

1. Dall'indagine eseguita non sono stati reperiti atti di compravendita per immobili A/10 negli ultimi 24 mesi nel comune di Agna
2. Originariamente l'immobile era residenziale ed era parte integrante dell'unità di cui al lotto 2
3. Da quanto rilevato in sede di sopralluogo il subject risulta collegato al lotto 2
4. Presentando caratteristiche identiche agli immobile residenziali, con possibilità di conversione della destinazione d'uso originaria, si è deciso valutare il subject come immobile residenziale

VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Resid.
Unità principale: piano terra	27,44	100%	27,44
Corte esclusiva	65,00	10%	6,50
Superficie commerciale totale, m²			33,94

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Abitazione e terreni	Abitazione	Abitazione
Fonte	atto Notaio M. Ceolin Rep. 924	atto Notaio E. Bressan Rep. 28658	atto Notaio D. Cardarelli Rep. 7520
Data contratto	20/12/2016	13/10/2017	26/09/2014
Superfici principali e secondarie	235.00 mq	100.00 mq	127.00 mq
Prezzo dichiarato	140.000,00 €	80.000,00 €	140.000,00 €

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 716,48
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato:	24.317,44 € = 680,73 € x33,94 m ²
Valore di mercato	€ 24.317,44

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese per ripristino dell'apertura del foro porta ed altezza interna all'ufficio stato autorizzato	ripristini	€ 2000,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato arrotondato	€ 24.317,44
Spese di regolarizzazione	€ 2000,00
Totale	€ 22.317,44
Totale Arrotondato	€ 22.000,00

Valore di mercato STIMATO € 22.000,00
--

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)
--



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



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 18.700,00

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 19.000,00

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

Per l'immobile oggetto di stima non sussiste un contratto di locazione e non sono compresi terreni agricoli.

Padova 12 ottobre 2018

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 S. Zanellato del 22.04.2003 Rep. 19037
- 5 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6 P.d.C. n° 537 del 10.09.2004
- 7 Fine lavori al P.d.C. n°537 del 10.09.2004
- 8 Scheda caratteristiche energetiche dell'immobile
- 9 Scheda calcolo MCA

