

Tribunale di Padova

Esecuzione n. 359/2021

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L. e per essa HOST ITALIA S.R.L.

Avv. Luca Filipponi di Padova

CONTRO:

G.E.
Dr.ssa P. Rossi

Custode
Dott. M. Razzino di Padova

ESPERTO ESTIMATORE:
geometra Giuseppe Mussolin

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MUSSOLIN
CN = MUSSOLIN GIUSEPPE
O = Collegio dei Geometri di
Padova/80017020282
C = IT



Villa con barchessa e corte

PROSPETTO DI SINTESI

Lotto 1 unico Via Cà Bonetti s.n.c. Monselice -PD

BENI OGGETTO DI STIMA	Unità abitativa sub.3 casa di abitazione con corte comune (sub. 4 B.C.N.C.) e Annesso rustico , sub. 2 e terreni adiacenti.
DATI CATASTALI	<p>N.C.E.U. Comune Monselice Viale Lombardia Sez. - fg. 31 mapp. 1059 sub. 3; z.c.- P. T.-1 cat. A/2; cl 1 vani 8,5; Sez. - fg. 31 mapp. 1059 sub. 2; z.c.- P. T.-1 cat. C/2; cl 5 Cons. 528 mq. Sup. Cat. 610. Sez. - fg. 31 mapp. 1059 sub. 4 p. T BCNC. (corte comune) ai subb. 2-3; Sez- fg. 31 mapp. 1217 F1. Le planimetrie catastali urbane presentate il 14/07/2006 si presume siano conformi dallo stato di fatto. Il censimento catastale degli immobili pignorati risulta CONFORME allo stato di fatto. I dati catastali sono regolari ma non corrispondenti a quelli specificati nell'ultimo atto di provenienza, a seguito di bonifica dell'identificativo catastale. I dati catastali sono regolari e corrispondenti ai dati inseriti nell'atto di pignoramento datato 21/09/2021.N.C.T. Comune di Monselice: Terreno: fg 31 mapp. 1059 EU are 31 80; Terreno: fg. 31 mapp. 1217 EU are 06 50; Terreno: fg. 31 mapp. 1220 Semin. Arbor. Cl. 3 are 1 0: Terreno: fg. 31 mapp. 1222 Semin. Arbor. Cl. 3 are 00 40 ; Terreno: fg. 31 mapp. 1226 Semin. Arbor. Cl. 3 are 04 50</p>
ATTUALE PROPRIETA'	Proprieta' 1/1.
STATO DI POSSESSO	l'unità oggetto di perizia non è interessata da contratti di locazione; l'unità risulta attualmente nella disponibilità di Proprieta' 1/1.
CONFORMITÀ EDILIZIA	<p>- Convenzione per l'assunzione degli oneri di urbanizzazione relativi alla lottizzazione denominata rep. 9035 del Segretario Comunale, atto registrato a Este il 23/06/1982 al n. 2338 vol. n. 1943 trascritta ad Este il 23/06/1982 ai n.ri 2328/1943; -- Convenzione per la realizzazione della nuova rotatoria sull'incrocio tra la S.S. 16 e la S.P. 37 e opere collegate a transazione delle vertenze riguardanti il lotto n. 13 del P.D.L. e per il ripristino delle OO.PP del P.D.L. rotatoria da parte del rep. 4035 del 05/08/2010, con la quale detto , con la realizzazione di tali opere, manterrà la proprietà esclusiva e definitiva del palazzetto denominato Casa Turetta, della barchessa e di parte dell'area circostante, come depositato in atti per la superficie complessiva di mq. 3800. Tenuto conto del vincolo alla soprintendenza prot.n. 7828 del 12/03/2009 degli immobili. Per la rimozione di ampliamenti e o di materiali da trattare come rifiuti speciali si stimano spese per € 8.000,00.</p>
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	Al ventennio, il compendio degli immobili risultavano di proprietà seguito dall'atto di compravendita del del 12/05/1982 – rep. N. 55521/18531 notaio L. Pietrogrande di Monselice trascritto a Este il 04/06/1992 ai nn. 2119 /1776 per la quota di 1/1 diritto di proprietà.
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	<p>Vincolo Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la provincia di Venezia, Belluno, Padova e Treviso Prot. n. 7828 del 12/03/2009 Arrivo al Comune di Monselice N. 0008825 del 13/03/2009 col quale si ritiene che l'immobile "Casa Turetta " presenti interesse culturale previsto dall'Art. 10 comma 1 del D. lgs.42/2004; - Costituzione di servitù perpetua a seguito di atto di Compravendita di area notaio Prosperi di Conselve in data 27/07/1983 rep. N. 24999 e in data 28/07/1983 rep. N. 25007 col quale il vende piccolo appezzamento di terreno identificato N.C.T. Partita n. 1284 fg. 31 mapp. 385 già 53/f di are 0,60 .se. arb., per la costruzione di una cabina elettrica di trasformazione del tipo box urbano, trascritto ad Este il 19/08/1983 ai n.ri 3231/2594.</p>
VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	<p>Iscrizione a favore BANCA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA (PADOVA) sede in Sant'Elena c.f.: 00203610282 a carico di per il diritto di proprietà per 1/1, iscritta ai 4950/716 del 13/11/2005. Trascrizione a favore di MARTE SPV S.R.L. con sede a CONEGLIANO (Tv) c.f. 04634710265, a carico di per il diritto di proprietà per 1/1, trascritta ai numeri 4203 Reg. Particolare 5911 Reg Generale il 19/10/2021, nascente da verbale di pignoramento rep. n. 4272 del 21/09/2021, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova.</p>

Firmato Da: MUSSOLIN GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d41ebdfbec98c3999adcd2993085a8



SPESE MEDIE ANNUE E SITUAZIONE DEBITORIA	Non riconoscibili
Valore stimato	€ 600.000,00
Valore di vendita giudiziaria	€ 510.000,00

PERIZIA Lotto 1 unico **Villa con barchessa e corte**

Via Cà Bonetti s.n.c. ora via Lombardia – Monselice-PD

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: Si tratta di un immobile urbano situato a Monselice (Pd) in via Cà Bonetti s.n.c. ora con accesso da diramazione di via Lombardia, in località San Bortolo, frazione di Monselice, comune che si trova a circa 25 km a sud di Padova. L'immobile è ubicato in zona industriale - commerciale a circa 2,5 km circa dal centro di Monselice. *Dal centro di Monselice si raggiunge l'immobile percorrendo strada Rovigana che prosegue nella S.S. 16 Adriatica in direzione sud. Alla rotonda in prossimità di Via Lombardia si prende la prima uscita a destra. L'immobile sorge nell'intersezione compresa tra via Lombardia, la strada urbana di collegamento a Ovest e la statale n. 16 Adriatica a Est, a mezzo rotonda.*

L'immobile si trova a lato di un quartiere periferico in un contesto prevalentemente produttivo-industriale, ex rurale, con esigua presenza di abitazioni; negozi e servizi di prima necessità a 2 km circa, in frazione San Bortolo; autobus di linea e parcheggi a San Bortolo; scuole dell'obbligo, farmacia e strutture ricreative e sportive in paese. L'ospedale civile più vicino si trova a Monselice a circa 2 km di distanza.

L'immobile si trova in zona semplice da raggiungere, a 2,5 km circa da Monselice.

1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE: Si tratta di un ex insediamento rurale denominato "Complesso Casa Turetta" composto da una casa di abitazione (tipica villa veneta) a due piani fuoriterza (mapp. 1059 sub.3) e da un annesso rustico (barchessa) (mapp. 1059 sub. 2) a due piani fuoriterza, il tutto su corte comune. L'immobile è stato definito di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/04 ed è anche vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso. Entrambe le costruzioni sono state edificate durante la prima metà del XVII secolo e quindi prima del 1 settembre 1967. Attualmente esse si presentano in stato di abbandono, pericolanti, fatiscenti e non agibili; è annessa



anche area scoperta tutt'attorno con sovrastante filare di pioppi a sud che copre il tratto di strada che collega via Lombardia alla rotonda della S.S.N. 16 (mapp. 1217 Area Urbana). Inoltre sono presenti n. 3 terreni pianeggianti che la contornano ampliando di fatto la corte comune (mapp.li 1220-1222-1126). Gli accessi pedonali e carrai all'unità abitativa e all'annesso rustico sono indipendenti e si trovano in via Lombardia dalla rotatoria adiacente presente sulla S.S. N. 16. (via Cà Bonetti). (recente accesso a sud) e in via Cà Bonetti (storico accesso a nord). Come già detto entrambi gli immobili fruiscono della corte comune. (sub. 4)

Il lotto di terreno dove insistono gli immobili attualmente è solamente parzialmente recintato con rete di protezione di cantiere.



1.2 -DESCRIZIONE DEL CASEGGIATO EX “CASA TURETTA”.

Dalla corte esclusiva (sub.4) si raggiungono gli accessi pedonali, uno posto a sud e l'altro posto a nord della casa di abitazione Casa Turetta, al piano terra (di altezza ml. 3,60) in origine (*come da planimetria catastale*) così composto: androne che consente l'accesso a tre stanze, disbrigo, bagno, ripostiglio e vano scale che conducono al piano primo (di altezza ml. 3,20) composto da androne, tre stanze bagno, ripostiglio e disbrigo.

-DESCRIZIONE DELL' ANNESSO RUSTICO (BARCHESSA)

Dal lotto di terreno esclusivo (sub.4) in direzione da sud a nord si raggiunge il portico (di altezza ml. 6,80) che consente l'accesso pedonale all'annesso rustico locale barchessa, al piano terra (di altezza ml. 3,20) in origine (*come da planimetria catastale*) così composto: due ampi locali ricovero attrezzi



e due locali deposito. Dal portico, a sud, esiste la rampa di scale interna che conduce al piano primo (di altezza ml. 3,10) in origine composto da n. 3 fienili e tettoia, oltre a vuoto su portico.

L'immobile urbano misura complessivamente mq 1014,27 lordi commerciali, considerando sia la villa che la barchessa e la corte comune sub. 4; inoltre ci sono mq 590 di terreni adiacenti (mapp. 1220-1222-1226); i mq sono già stati ragguagliati con i rapporti mercantili (coefficienti) del caso (come indicato nell'allegato 1, tabella 2). Il lotto misura complessivamente mq 3122 + 605 mq attualmente utilizzati dalla strada di collegamento tra rotonda e via Lombardia.

Gli immobili non hanno buoni requisiti di razionalità degli spazi e sono ed in pessimo stato conservativo e di utilizzo; la copertura della barchessa e' quasi completamente oramai inesistente; fruiscono facilmente del grande cortile comune.

STRUTTURE: gli immobili sono di tipologia antica con struttura verticale in muratura di laterizio su fondazioni in laterizio e pietra, struttura portante orizzontale in legno. Casa di abitazione: copertura a tetto a quattro falde, tavelle e tegole e facciate parzialmente intonacate e tinteggiate. La copertura della barchessa con struttura portante in legno con travi e capriate, tetto in tegole di laterizio. *Le strutture si trovano apparentemente in pessime condizioni e necessitano un intervento di manutenzione in quanto sono evidenti segnali di incrinatura in alcune strutture portanti. L'annesso rustico (barchessa) si presenta anch'esso con murature in mattoni, strutture in legno pericolanti ad eccezione portico lato sud con strutture in laterocemento.*

FINITURE: Si elencano le finiture degli immobili unità abitativa ed annesso rustico barchessa: entrambi sono pericolanti e non agibili. Dall'esterno si è potuto parzialmente verificare che la zona giorno della casa di abitazione è parzialmente pavimentata in cotto veneto presumibilmente originale dell'epoca. Non si ha nessuna informazione a riguardo dei servizi igienici peraltro censiti al catasto. Le pareti risultano parzialmente intonacate e tinteggiati e soffitti in travi di legno. Nessuna notizia delle porte interne in legno vetrate e non, dei serramenti esterni presumibilmente in legno con vetro semplice, alcuni anche con scuri in legno. Portone d'ingresso al piano terra lato nord e sud in legno, in parte vetrato e in ferro con serratura semplice. *Le finiture dell'abitazione si trovano in pessimo stato d'uso.*



Locale barchessa: non si hanno notizie di eventuali finiture ancora presenti in quanto l'immobile non è agibile e non visibile, ad eccezione dei serramenti esterni in legno con vetro, alcuni scuri in legno e griglie di protezione in ferro *Le finiture del locale barchessa si trovano in pessimo stato d'uso.*

IMPIANTI: per l'unità abitativa ed annesso rustico barchessa impianti termico ed idraulico assenti, impianto elettrico presente risulterebbe risalente agli anni 50-60 del XX secolo.

Gli impianti presenti risultano dell'epoca e non si hanno notizie esatte del loro funzionamento e della loro messa a norma. Si presume che non lo siano.

Giudizi di conformità

2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

- MEDIA CRITICITA' -

La costruzione del fabbricato e delle unità oggetto della presente procedura sono state iniziate in data anteriore al 01/09/1967. A seguito di presentazione di domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Monselice (Pd) non sono stati trovati atti autorizzativi come permessi di costruire, D.I.A., S.C.I.A. o certificati di agibilità o similari.

Tuttavia è stata individuata la seguente documentazione:

1) documentazione antecedente alla convenzione comunale del 1982:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 15/09/1981: adottato Piano di Lottizzazione della Zona Commerciale presentato dal [REDACTED] di cui alla domanda n. prot. 8467 ter del 18/07/1981;
- deliberazione del Consiglio Comunale in seduta del 21/04/1982 il comprensorio n. 42 di Monselice ha deciso di non avocare il P.D.L. denominato [REDACTED]
- deliberazione Consiglio Comunale n. 24 del 27/04/1982 il Comune di Monselice ha deliberato la vendita dell'area D1 al [REDACTED] per una superficie di frazionamento pari a mq. 81.638,00;
- Compravendita tra il Comune di Monselice ed il [REDACTED] con rogito di cui alla delibera di C.C. n. 24 del 27/04/1982;

2) documentazione post convenzione comunale del 1982:



- Convenzione per l'assunzione degli oneri di urbanizzazione relativi alla lottizzazione denominata [REDACTED] rep. 9035 del Segretario Comunale, atto registrato a Este il 23/06/1982 al n. 2338 vol. n. 1943 trascritta ad Este il 23/06/1982 ai n.ri 2328/1943;

- Convenzione per la realizzazione della nuova rotatoria sull'incrocio tra la S.S. 16 e la S.P. 37 e opere collegate a transazione delle vertenze riguardanti il lotto n. 13 del P.D.L. [REDACTED] e per il ripristino delle OO.PP del P.D.L. [REDACTED] rotatoria da parte del [REDACTED] rep. 4035 del 05/08/2010, con la quale [REDACTED] con la realizzazione di tali opere, **manterrà la proprietà esclusiva e definitiva del palazzetto denominato Casa Turetta, della barchessa e di parte dell'area circostante, come depositato in atti per la superficie complessiva di mq. 3800.**

2) documentazione inerente la recente rotonda:

- ROTATORIA SAN BORTOLO PRTOT N. APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO N. 75 DEL 09 11 2009 e successivo:

-PERMESSO DI COSTRUIRE N. 065 DEL 10/08/2010 per l'esecuzione di opere (tra le quali Nuova rotatoria) che interessano:

a) strutture e circolazione della S.S. 16 eseguite in ottemperanza dell'autorizzazione dell'ANAS pratica VE2007/00161 PROT. N. CVE-0037272-P DEL 21/09/2007; b) strutture e circolazione della S.P 37 eseguite in ottemperanza del nulla osta della Provincia di Padova – Settore Viabilità pratica PROT. N. 53367/2007 DEL 26/07/2007; si specifica inoltre che **L'INTERVENTO NON DOVRA' INTERESSARE IN NESSUN MODO L'AREA PERTINENZIALE VINCOLATA A SERVIZIO DELLA "CASA TURETTA"**; relativo CERTIFICATO DI COLLAUDO PARZIALE E TOTALE incarico del Comune di Monselice prot. n. 9979 del 28/07/1983;

- CDU 3/036/2009.

Non avendo potuto quindi effettuare un sopralluogo anche all'interno degli immobili urbani risulta difficile poter dare la conformita' edilizia rispetto alle norme comunali. Tuttavia dall'esame della documentazione comunale dell'elaborato riferito al P.D.L. zona commerciale [REDACTED] approvato con prot. n. 8467 del 15-9-81, confrontato con le recenti planimetrie catastali e dalla vista esterna degli immobili, si possono definire sostanzialmente conformi a quello stato, salvo un ampliamento ad ovest del piano terra della barchessa. Non si ha notizia delle opere avvenute prima



Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel. 049.8209003
cel. 335.6309996
email: giuimussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei C.T.U. al n. 1189



del 1981. Per la rimozione di ampliamenti e o di materiali da trattare come rifiuti speciali si stimano spese per € 8.000,00.

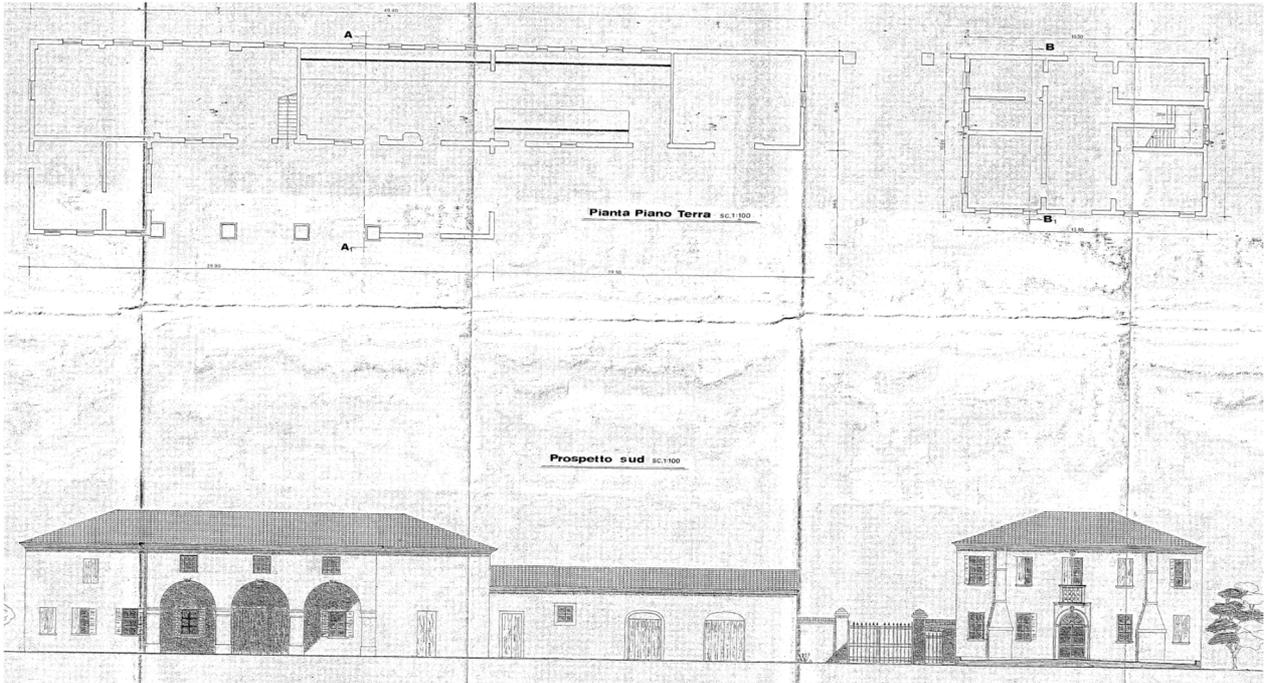


Grafico piano terra

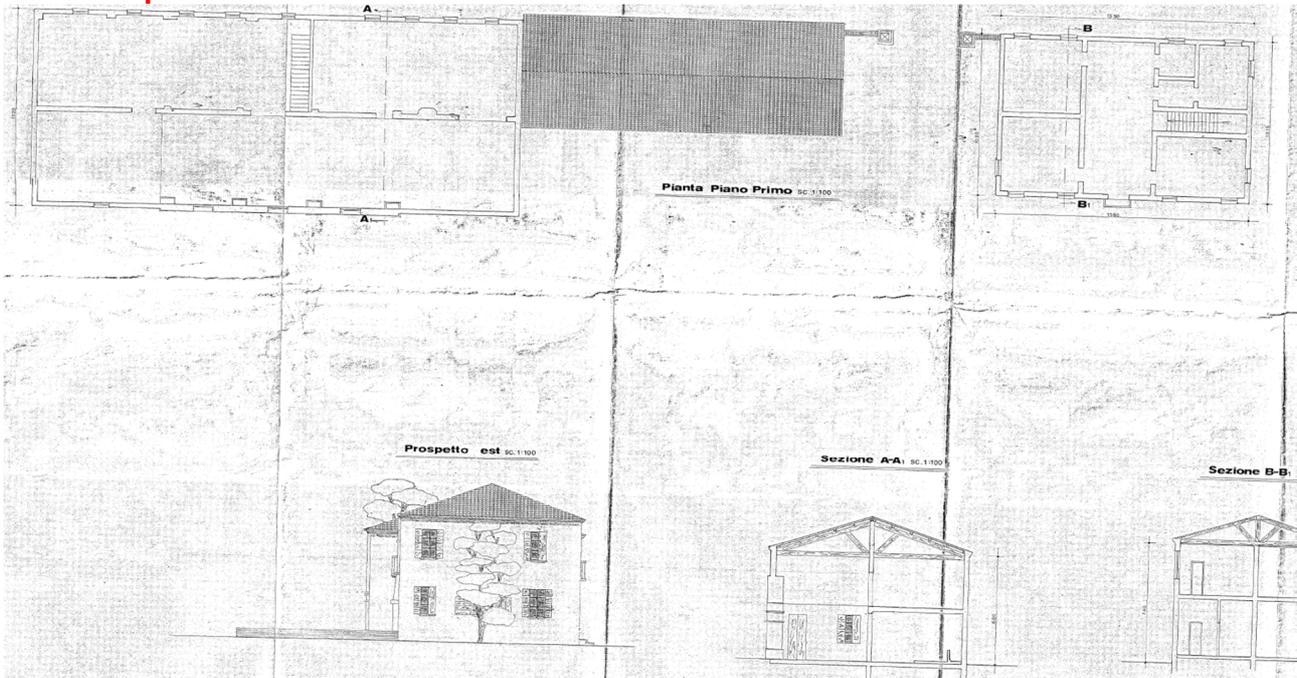


Grafico piano primo



Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel. 049.8209003
cel. 335.6309996
email: giუმussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei C.T.U. al n. 1189



2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

- BASSA CRITICITA' -

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.E.U. Comune di Monselice V.le Lombardia (da visura catastale)

abitazione: Sez. - fg. 31 mapp. 1059 sub. 3; z.c.- P. T.-1 cat. A/2; cl 1 vani 8,5; rendita €.790,18

Unità immobiliare dal 22/07/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	1059	3			A/2	1	8,5 vani		Euro 790,18	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2015 in atti del 22/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 116/2015)
Indirizzo		VIALE LOMBARDA Piano T-1										
Notifica				Partita		Med.58						
Annotazioni		di studio: previsto per variazione territoriale del foglio b/252-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Planimetria Catastale SUB 3

PIANO PRIMO

H = 3.20



PIANO TERRA

H = 3.60



Annesso Rustico (barchessa): Sez. - fg. 31 mapp. 1059 sub. 2; z.c.- P. T.-1 cat. C/2; cl 5 Cons. 528 mq. Sup. Cat. 610 mq.;rendita €.790,80.

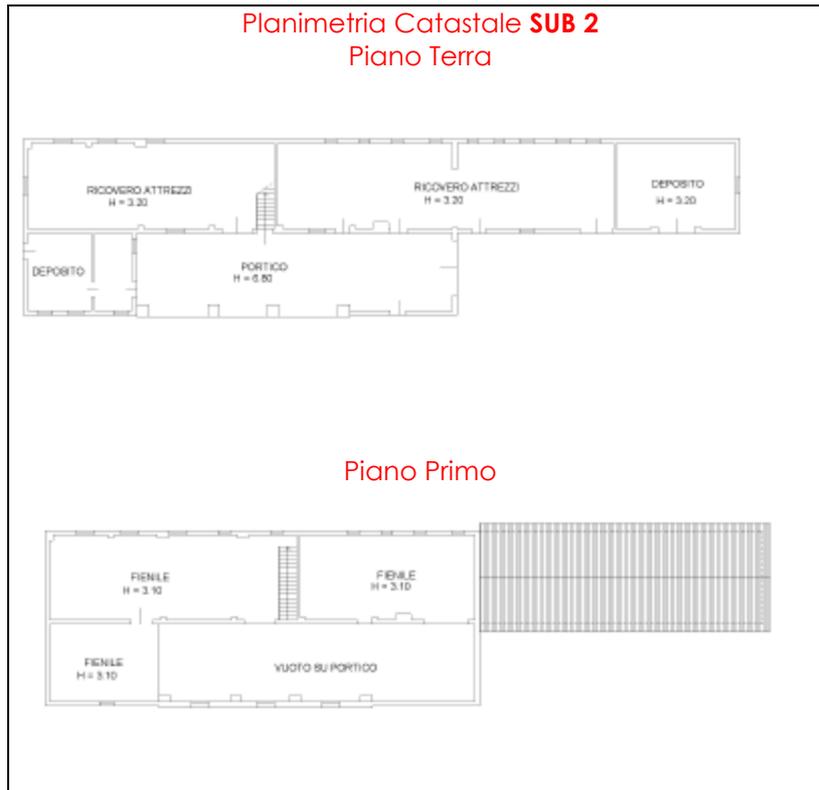
Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003
cel. 335.6309996
email: giummussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei
C.T.U. al n. 1189



Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		31	1059	2			C/2	5	528 m ²	Totale: 618 m ²	Euro 790,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE LOMBARDBA Piano T-1										
Natura						Partita		Mod.58				
Annotazioni		di studio: provvisa per variazione territoriale dal foglio b/232-classamento e rendita non rettificati: entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 701/94)										



Sez. - fg. 31 mapp. 1059 sub. 4 p. T BCNC. (corte comune) ai subb. 2-3;

Sez- fg. 31 mapp. 1217 F1 (di fatto area ove ora sorge la nuova strada di collegamento tra la rotonda e via Lombardia).

N.C.T. Comune di Monselice V.le Lombardia (da visura catastale)

Terreno: fg 31 mapp. 1059 EU are 31 80;

Terreno: fg. 31 mapp. 1217 EU are 06 50;

Terreno: fg. 31 mapp. 1220 Semin. Arbor. Cl. 3 are 1 0 reddito dominicale €. 0,83; Reddito Agrario €.0,52;

Terreno: fg. 31 mapp. 1222 Semin. Arbor. Cl. 3 are 00 40 reddito dominicale €. 0.33; reddito agrario €. 0,21;



Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003
cel. 335.6309996
email: giूमussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei
C.T.U. al n. 1189



Le costruzioni che sorgeranno in tale zona dovranno essere previste a mezzo di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata, con indicazioni planivolumetriche, estesa all'intero comparto.

Tali costruzioni dovranno rispettare le norme di seguito riportate:

- le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di m 13,00 con non più di 4 piani fuori terra;
- la densità territoriale non potrà superare i mc 3/mq;
- la distanza minima tra corpi di fabbrica non dovrà essere minore di m 10,00;
- sono ammessi corpi di fabbrica caratterizzati dalla continuità di più unità in linea, per un fronte massimo di m 70;
- i corpi di fabbrica potranno inoltre essere collegati fra loro da portici o pensiline;
- le aree esterne dovranno essere sistemate a giardino o a parco alberato.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a quanto disposto dall'art. 5 del D.M. 2.4.68. Per le aree individuate come Parchi Commerciali e Grandi Strutture di Vendita valgono, oltre le presenti disposizioni, le prescrizioni dettate dalla L.R. 13/8/2004 n°15; in tali aree possono essere inserite attività di media struttura per le quali la competenza riguardante la superficie commerciale ammissibile è della Regione Veneto.

Da tenere conto del vincolo alla soprintendenza prot.n. 7828 del 12/03/2009 degli immobili esistenti.

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; l'unità risulta attualmente nella disponibilità di [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/1.

E' stata presentata istanza di vendita in data 25/10/2021 da esecutante.



Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel. 049.8209003
cel. 335.6309996
email: giummussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei
C.T.U. al n. 1189



3.1 - Attuale proprietà

I beni immobili (abitazione posta al piano terra e primo, annesso rustico tipo barchessa con corti comuni e terreni) così dedotti dall'atto di compravendita del 12/05/1982 – rep. N. 55521/18531 notaio L. Pietrogrande di Monselice trascritto a Este il 04/06/1992 ai nn. 2119 /1776

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

Comune di Monselice, N.C.T.. Fg. 31 partita 1284

Mapp. N. 310 s.a. 2 h.ri 1.12.40

Mapp. N. 53 s.a.3 h.ri 3.67.28

Mapp. N. 106 s.a. 3 h.ri 2.52.59

Mapp.. N. 55 fabb. Rurale h.ri. 0.41.11 (ora mapp. 1259 sub.

Mapp. N. 56 fabb. Rurale h.ri 0.00.90 (ora mapp. 1259 sub.

Mapp. N. 320 (ex 105/b) h.ri 0.26.60

Mapp. N. 375 (ex 51/b) h.ri 0.15.50

sono attualmente in proprietà a:

████████████████████ Proprieta' 1/1.

3.2 - Provenienze nel ventennio

Al ventennio, gli immobili in oggetto della procedura risultano così intestati:

████████████████████ seguito dall'atto di compravendita del 12/05/1982 – rep. N. 55521/18531 notaio L. Pietrogrande di Monselice trascritto a Este il 04/06/1992 ai nn. 2119 /1776 per la quota di 1/1 diritto di proprietà.

Gli immobili colpiti vengono così identificati:

Comune di Monselice, N.C.T. Fg. 31 partita 1284

Mapp. N. 310 s.a. 2 h.ri 1.12.40

Mapp. N. 53 s.a.3 h.ri 3.67.28

Mapp. N. 106 s.a. 3 h.ri 2.52.59

Mapp.. N. 55 fabb. Rurale h.ri. 0.41.11

Mapp. N. 56 fabb. Rurale h.ri 0.00.90

Mapp. N. 320 (ex 105/b) h.ri 0.26.60

Mapp. N. 375 (ex 51/b) h.ri 0.15.50



Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003
cel. 335.6309996
email: giummussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei
C.T.U. al n. 1189



- sez. - fg. 31 mapp. 1059 sub. 3-2-4; mapp. 1217

N.C.T. Comune di Monselice

Fg. 31 mapp. 1059, 1217,1220,1222,1226

Pignoramenti:

Trascrizione a favore di MARTE SPV S.R.L. con sede a CONEGLIANO (Tv) c.f. 04634710265, a carico di. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1, trascritta ai numeri 4203 Reg. Particolare 5911 Reg Generale il 19/10/2021, nascente da verbale di pignoramento rep. n. 4272 del 21/09/2021, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova.

N.C.E.U. Comune di Monselice (Pd:

- sez. - fg. 31 mapp. 1059 sub. 3-2-4; mapp. 1217

N.C.T. Comune di Monselice

Fg. 31 mapp. 1059, 1217,1220,1222,1226

Altre trascrizioni: -----

Altre limitazioni d'uso:

Occupazione:

Sulla base delle verifiche effettuate, l'unità oggetto di perizia non è interessata da contratti di locazione; l'unità risulta attualmente libera e nella disponibilità di [REDACTED]

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

Trattandosi di casa unifamiliare con annesso rustico non risulta amministratore dello stabile né si ha notizia di eventuali spese.

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

Si allegano visure catastali storiche dei subalterni. Non è necessario il C.D.U. trattandosi di immobile urbano inferiore a mq 5.000. Non risulta necessario allegare l'A.P.E. se non esistente ma comunque si indicano le caratteristiche energetiche dell'immobile: immobile residenziale, realizzato nel XVII secolo con strutture, finiture e impianti come da descrizione suesposta. Non si ha notizia né si ritiene ci siano isolamenti termici trattandosi di immobile costruito ante legge 373/76.



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

Il G.E. Dott.ssa Paola Rossi, all'udienza del 03/12/2021 ha nominato esperto per la relazione di stima degli immobili di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto Geometra GIUSEPPE MUSSOLIN, nato a Padova il 13/11/1958 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n^2740, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Padova al n^1189, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e prestato giuramento. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale aggiornato marzo 2016, in atti.

Il giorno 22/12/2021 ho effettuato il sopralluogo all'immobile sito a Monselice con il custode; Il giorno 20/01/2022 ho richiesto al Comune di Monselice copia delle pratiche edilizie dell'immobile e le informazioni a riguardo del P.R.G. comunale; le visure catastali e in conservatoria sono state effettuate con collegamento internet.

Nella determinazione del valore del bene pignorato, e' stato tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Asta legale, le quali sono in linea, oltre a riferimento a valori di mercato in vendita.

Calcolo del Valore

8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standard" 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" (regolamento 575/2013/UE e 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. In



Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003
cel. 335.6309996
email: giummussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei
C.T.U. al n. 1189



questo caso non essendoci comparabili adatti agli immobili in questione ridotti a ruderi, sarà adottato il metodo di stima a costi di trasformazione, tenendo conto del valore del terreno in zona con la destinazione d'uso come da norme urbanistiche comunali.

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 il borsino immobiliare di Tecnoborsa;
- i costi edili, impiantistici e di finiture utili per il restauro degli immobili de quo.

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;

DATI METRICI LORDI COMMERCIALI

Ho effettuato un rilievo all'interno degli immobili urbani, calcolando quindi le superfici esterne lorde delle parti esclusive denominata SEL:

TIPOLOGIA	SUP lorde	altez lorde	VOL lordo	rapp merc	SEL	
piano T	abitazione mapp.1059 sub.3	158,10	3,20	505,92	1,00	158,10
piano 1	abitazione mapp.1059 sub.3	158,10	3,60	569,16	1,00	158,10
piano T	barchessa sub.2	353,11	3,20	1129,95	1,00	353,11
piano 1	barchessa sub.2	227,98	3,10	706,74	1,00	227,98
piano T	portico sub. 2	136,80	6,80	930,24	0,30	41,04
livello T	corte sub.4	316,20	0,00	0,00	0,10	31,62
livello T	corte sub.4 quota eccedente	2215,79	0,00	0,00	0,02	44,32
TOTALE	FABBRICATI			3842,01		1014,27
livello T	MAPP 1220 SEM ARB classe 3	100,00	0,00	0,00	1,00	100,00
livello T	MAPP 1222 SEM ARB classe 3	40	0,00	0,00	1,00	40,00
livello T	MAPP 1226 SEM ARB classe 3	450,00	0,00	0,00	1,00	450,00
livello T	MAPP 1217 ENTE URBANO	605,00	0,00	0,00	1,00	605,00
TOTALE	TERRENI					1195,00
TOTALE	GENERALE					



VALUTAZIONE CON COSTI DI TRASFORMAZIONE

VALUTAZIONE CON COSTI DI TRASFORMAZIONE (ristrutturazione)				"COST APPROACH"			
		mc/n.	€ al mc/n.	€ pieno	calcolo depre	€ deprezzato	
	edile	1075,08	350	376278	0,25	94069,5	
	abitazione impianti	1075,08	100	107508	0	0	
	finiture	1075,08	150	161262	0	0	
COSTOTRASFORM	edile	2766,93	350	968425,5	0,25	242106,375	
	barchessa impianti	2766,93	100	276693	0	0	
	finiture	2766,93	150	415039,5	0	0	
	oneri professionali	2305206	10,00%	230520,6	0	0	
SPESE GENERALI	oneri comunali	2305206	8,00%	184416,5	0	0	
	interessi finanziament	2305206	3,00% 80%	55324,94	0	0	
COSTI costruzione e accessori			(eccetto terreno)	restaurato	2775468	deprezzato	336175,875
	costi €	costi €	percent.				
GUADAGNO lordo	2775468	336175,9	15,00%	(% di guadagno lordo)	416320,2		0
COSTO	terreno		mq	€/mq	€		
			3895	70		272650	272650
VALORE DI TRASFORMAZIONE				restaurato	3464438	deprezzato	608825,875

- degli immobili URBANI, VALORE come libero da persone e cose già deprezzato € 608.000,00 arrotondati (€ 608.825,875 calcolati con il metodo dell'approccio ai costi) compreso il costo del terreno, al 28/02/2022. (Il deprezzamento lineare e' stato valutato per le strutture (-75%) in 1-60/80, per gli impianti e le finiture (-100,00%) in 1-40/40). Valore medio al mq € 608.825,875 / mq 1014,27= € 600,26 al mq.
 Si tenga conto che e' stato valutato 0 €/mq il terreno mapp. 1217 in quanto occupato da strada di collegamento tra rotonda e via Lombardia.

Valore stimato:	€ 608.825,875 = € 600,26 x m ² 1014,27
Valore stimato arrotondato:	€ 608.000,00 al 28/02/2022

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Per la rimozione di ampliamenti e o di materiali da trattare come rifiuti speciali si stimano spese per		€ -8.000,00
Completivamente		- € 8.000,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato arrotondato	€ 608.000,00
Spese di regolarizzazione	€ -8.000,00
Totale Arrotondato	€ 600.000,00

VALORE STIMATO COMPLESSIVO LIBERO € 600.000,00 <i>(euro seicentomila/00)</i>
--



Geometra Giuseppe Mussolin

via C. Battisti n. 113 – 35121 Padova - tel .049.8209003
cel. 335.6309996
email: giummussoli@libero.it - PEC: giuseppe.mussolin@geopec.it
iscrizione collegio dei Geometri di Padova al n. 2740 ed Albo dei
C.T.U. al n. 1189



VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'	
QUOTA 1/1 PROPRIETA'	€ 600.000,00
COMPLESSIVAMENTE	€ 600.000,00

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	€ 510.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, relativamente a quelle a carico dell'acquirente	€
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€

Padova 4 marzo 2022

L'esperto Estimatore

Geometra Giuseppe Mussolin



ALLEGATI:

1	Tabelle valutative del lotto
2	Estratto catastale N.C.T.
3	Visure catastali N.C.E.U.
4	N.C.E.U. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
5	Titoli e vincoli edilizi
6	Documentazione fotografica
7	Convenzioni comunali
8	Atto di Provenienza
9	Foglio con date invio e riscontro della perizia estimativa del c.t.u.
10	Parcella da liquidare con distinta delle spese
11	Prospetto riepilogativo

