



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n.1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. 194/2021

G.E. Dott.ssa Manuela Elburgo

data dell'udienza

08.03.2022 - h. 9,20

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano



pagina intenzionalmente bianca



Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Idoneità della documentazione	6
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	7
3. Identificazione e descrizione dell'immobile	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	14
5. Formalità pregiudizievoli	15
6. Regolarità edilizia	16
1) Valutazione	19
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNO.....	25
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO DUE	27

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.



pagina intenzionalmente bianca



Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott.ssa Manuela Elburgo, con ordinanza del 25.08.2021, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana civico 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

5

In data 02.09.2021 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e, in pari data, lo depositava presso il medesimo ufficio.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'elaborato veniva inviato in copia ai creditori precedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile ai sensi dell'art. 569 del codice civile. L'invio veniva effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici. L'esperto prestava giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e procedeva alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Idoneità della documentazione QUESITO

Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata eseguita la verifica dei documenti allegati alla richiesta di esecuzione per pignoramento immobiliare, promossa da [REDACTED] con l'Avv. Massimiliano Chiaventone, contro [REDACTED] e contro [REDACTED] con l'Avv. Daniela Ajese.

L'esecuzione immobiliare interessa insediamento di tipo agricolo, costituito da un'abitazione ed un fabbricato a destinazione agricola, sito in Comune di Piombino Dese (PD) Via Valsugana, 9/A, ed un insediamento a destinazione residenziale, comprendente al suo interno quattro appartamenti, tre autorimesse ed un magazzino, sito in Comune di Piombino Dese (PD) Via Roma, 8.

Agli atti di causa promossa dalla parte creditrice risultano allegati:

- I. Atto di precetto del 15.01.2021 notificato a mani a [REDACTED] moglie di [REDACTED] ed alla stessa in qualità di moglie del legale rappresentante della società [REDACTED] in data 09.02.2021;
- II. Atto di pignoramento immobiliare del 04.05.2021 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e contro [REDACTED] notificato a mani a [REDACTED] moglie di parte esecutata ed in qualità di moglie del legale rappresentante della società esecutata, in data 07.05.2021;
- III. Costituzione in causa dell'Avv. Daniela Ajese in qualità di procuratore per la parte esecutata in data 25.05.2021;
- IV. Iscrizione a ruolo del 21.05.2021;
- V. Contratto di mutuo fondiario a firma del Notaio Guido Martellozzo, rep. 34432 racc. 9748 del 24.07.2006, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] allegato quale titolo esecutivo all'iscrizione a ruolo;
- VI. Nota di trascrizione in forza di atto giudiziario, Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Padova rep.n. 2118 del 07.05.2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova ai nn. 23225 RG e 15221 RP, presentazione n. 2 del 31.05.2021;
- VII. Istanza di vendita del 18.06.2021;



VIII. Relazione notarile ventennale a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere del 15.07.2021, comprensiva delle visure storiche catastali, da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione nei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, che sono intestati alle parti esegutate per la quota della piena proprietà, ovvero il pignoramento è avvenuto per l'intero.

Agli atti di causa non risulta allegato:

copia dei titoli di provenienza, pertanto il sottoscritto perito ha provveduto a richiedere copia:

- *dell'atto a ministero del Notaio dott. Giorgio Merone rep.n. 31137 del 25.02.1987 presso l'Archivio Notarile di Padova, atto mediante il quale Longato Stefano acquistava il terreno sul quale sono stati edificati i beni oggetto di esecuzione;*
- *dell'atto a ministero del Notaio dott. Guido Martellozzo rep.n. 34431 racc. 9747 del 24.07.2006, atto mediante il quale [REDACTED] acquistava i beni oggetto di esecuzione.*

Il verbale di pignoramento immobiliare colpisce l'immobile catastalmente censito presso il Catasto Terreni di Piombino Dese (PD) al foglio 20 mappale 21, fabbricato rurale. A seguito di Tipo Mappale del 28.06.2012 protocollo n. PD0178722 detto bene veniva soppresso generando l'ente urbano catastalmente censito al foglio 20 mappale 714 e su questo, in data 16.07.2012, venivano costituite le unità censite alla sezione C foglio 1 mappale 714 subalterno 1, bene comune non censibile, subalterno 2, civile abitazione di vani 11 e subalterno 3, edificio a destinazione agricola. Infine, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 10.07.2015 cancellazione sezione n. 68/2015, i beni venivano soppressi e trasferiti al foglio 20. Tali immobili risultano univocamente riconducibili al bene indicato nella pregiudizievole, si ritiene pertanto il verbale di pignoramento immobili formalmente corretto.

Il pignoramento indicava, tra gli altri, i beni in proprietà di [REDACTED] come censiti alla sezione C foglio 8 mappale 187 subalterni 1, 2, 3 e 4 e mappale 251 subalterni 1, 2, 3 e 4. Questi, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 16.12.2010 venivano soppressi generando i beni catastalmente censiti alla sezione C foglio 8 mappale 910 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8 del Comune di Piombino Dese (PD). Infine, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 10.07.2015 cancellazione sezione n. 66/2015, le unità venivano sopresse e trasferite al foglio 27, medesimi mappale e subalterni. Tali immobili risultano univocamente riconducibili al bene indicato nella pregiudizievole, si ritiene pertanto il verbale di pignoramento immobili formalmente corretto.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;



SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Mediante comunicazione e-mail del 21.09.2021, l'Avv. Edoardo Palombi, Custode Giudiziale, avvisava lo scrivente e l'Avv. Daniela Ajese, procuratore di parte esecutata, che la data fissata per il primo accesso a tutti gli immobili sarebbe stata il giorno 30.09.2021.

Il sopralluogo ai beni in Via Valsugana, 9A, si è svolto regolarmente alle ore 15.30, ed il sopralluogo ai beni di Via Roma, 8 alle ore 17.00, alla presenza del sig. [REDACTED] nato a Castelfranco Veneto in data 13.07.1965, e se ne è redatto un verbale, che si allega alla presente.

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
- *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

L'esecuzione immobiliare interessa due distinti insediamenti siti nel Comune di Piombino Dese (PD).

Il primo di questi, sito in Via Valsugana, 9A risulta costituito da una civile abitazione ed un edificio a destinazione agricola, LOTTO UNO.

Il secondo insediamento risulta costituito da una pregevole villa risalente ai primi anni del secolo scorso, suddivisa in quattro appartamenti ed un secondo corpo di fabbrica, costituito da quattro autorimesse, il tutto sito in Via Roma, 8, LOTTO DUE.

Le unità sono allibrate al censo come segue:



LOTTO UNO

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Piombino Dese (PD)

- Foglio 20 particella 714 sub. 2, cat. A/2 cl. 2, consistenza vani 11, superficie catastale totale mq. 274, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 267, rendita euro 852,15;
- Foglio 20 particella 714 sub. 3, cat. D/10 cl. 1, rendita euro 810,00;
- Foglio 20 particella 714 sub. 1, bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3.

Beni immobili in capo a [REDACTED] nato a Castelfranco Veneto in data 13.07.1965, c.f. [REDACTED] per la quota della piena proprietà.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 23225 RG e 15221 RP del 31.05.2021, con le precisazioni di cui sopra.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Le unità oggetto di esecuzione si trovano in zona extraurbana, a nord - ovest del Comune di Piombino Dese (PD), Via Valsugana, 9.

La posizione risulta alquanto isolata, immersa nella campagna del camposampierese ed il collegamento con le principali viabilità ed i servizi offerti dal Comune risultano poco agevoli.

L'accesso all'insediamento, costituito da due distinti corpi di fabbrica, avviene dalla Via Valsugana, mediante una carrareccia che conduce al cancello carraio del civico 9, dal quale si apre un ampio giardino ed un lungo viale asfaltato che costeggia i due edifici.

Il fabbricato più prossimo al cancello è l'immobile residenziale, costituito da porzione di un casale di campagna, ristrutturato ed ampliato nei primi anni novanta, ma il cui impianto edificatorio risale ai primi anni trenta. Questo presenta strutture in elevazione in muratura pesante, con solai d'interpiano in laterocemento e tetto in legno con copertura in coppi. L'edificio si compone di due porzioni, la principale, sviluppata su tre livelli fuori terra, la seconda solamente ai piani terra e primo.

Attraversando un porticato affacciato a sud, si entra nella zona giorno, costituita da soggiorno, dal quale si accede al locale tecnico che in realtà costituisce il servizio igienico del piano terra, e da un'ampia cucina abitabile. Il locale caldaia nel quale è stato ricavato il servizio igienico del piano terra, dovrebbe aver accesso solamente dall'esterno, tuttavia il vano presenta una porta di collegamento con l'interno dell'abitazione. Di tale difformità si terrà conto in fase di stima.

Mediante vano scale in marmo, si accede alla zona notte, sistemata al piano primo, dove un lungo corridoio porta ad un disimpegno che distribuisce, sul lato est, un guardaroba, utilizzato in realtà come camera padronale, un ripostiglio utilizzato come camera da letto, ed un servizio igienico di buone dimensioni. L'ala ovest, invece, è occupata dalla camera matrimoniale, con terrazza che affaccia a sud, e da un modesto disimpegno che conduce alla seconda camera ed al secondo servizio igienico.



Mediante la medesima scala in marmo, si sale al secondo ed ultimo piano, dove si trova un'ampia soffitta, utilizzata come soggiorno, ove si può ammirare il tetto a falde in legno, con le travi originarie dell'epoca di costruzione, completamente recuperate.

Uscendo dall'abitazione, da una porta della cucina, presente nei progetti approvati in Comune, ma non nelle planimetrie catastali depositate, si accede al retro dell'edificio e ad un porticato in legno, che riprende le travi del tetto, e che affianca l'intero edificio. Il portico, già oggetto di diniego parziale alla concessione edilizia in variante del 04.05.1992 non sarebbe presente, dunque, nei progetti approvati in Comune e nelle planimetrie catastali depositate. Di questa modifica, non licenziata, si terrà conto in fase di stima.

Le finiture sono di pregio nella maggior parte dell'abitazione. La zona giorno è pavimentata in terrazzo veneziano, mentre il vano scale, il disimpegno della zona notte e la soffitta presentano piastrelle di marmo, le camere, invece, sono in parquet di legno con posa a cassero regolare. I servizi igienici presentano invece pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e vetrocamera all'inglese, scuri esterni in legno alla vicentina e, alcuni, con interposta inferriata in ferro battuto. Le porte interne sono in legno massello, mentre quelle esterne sono in legno massello e vetro.

Gli impianti, quali elettrico, citofonico ed idraulico sono coevi all'epoca di ristrutturazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed i terminali di emissione sono costituiti da caloriferi in ghisa in tutta l'abitazione, ad eccezione della soffitta, dove si trovano dei ventilconvettori. L'acqua calda sanitaria è asservita dall'impianto termico ad eccezione del servizio igienico del piano terra dove è fornita da uno scaldacqua elettrico.

Collegato mediante un vialetto, si trova il secondo corpo di fabbrica, costituente l'edificio a destinazione agricola e risalente ai primi anni novanta. L'immobile, sviluppato parte su due livelli e parte su un unico livello a doppia altezza, ha struttura esterna in muratura, il tetto presenta traversi in legno, sorretti da rompitratta in legno, mentre la copertura è costituita da lamiera ondulata in eternit. Si rileva come il materiale, nonostante versi in discrete condizioni, potrebbe risultare dannoso se presentasse sfaldamenti. Di questo aspetto si terrà conto in sede di stima.

Originariamente, l'unità era stata predisposta per la lavorazione e l'essiccazione del tabacco e presentava, quindi, una piccola porzione utilizzata come ricovero attrezzi, con fienile al livello superiore, mentre la maggior ampiezza della struttura si presentava aperta al trattamento del vegetale. Ad oggi, invece, essendo utilizzato come stalla per animali, il capannone è stato adeguato all'allevamento, con la creazione di muretti divisorii e mangiatoie. È stato inoltre inserito un soppalco in legno per ampliare la porzione di fienile. Le pavimentazioni sono in cemento liscio, gli infissi in alluminio anodizzato e vetro ed i portoni scorrevoli, dai quali si accede sul lato ovest, sono in lamiera grecata preverniciata.

Sul lato nord dell'edificio è stata aggiunta una superfetazione amovibile con telaio in legno e tamponamenti in materiale prefabbricato tipo sandwich, utilizzata anch'essa per lo stallo degli animali.

Lo stato di conservazione, di uso e manutenzione complessivo del lotto risulta buono.



Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano occupate da [REDACTED] parte eseguita, e dalla sua famiglia, composta dalla moglie [REDACTED] e dal figlio minore [REDACTED]

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 20: mappale 2, mappale 3, mappale 622, mappale 623, mappale 19.

In termini di classificazione urbanistica la particella 714 del foglio 20, per il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Piombino Dese (PD) Area III, su cui insiste il fabbricato, ricade in Zona "E" agricola.

LOTTO DUE

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U - Comune di Piombino Dese (PD)

- Foglio 27 particella 1248, cat. F/1 consistenza mq. 72;
- Foglio 27 particella 910 sub. 1, cat. A/2 cl. U, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 138, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 137, rendita euro 322,79;
- Foglio 27 particella 910 sub. 2, cat. A/2 cl. U, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 108, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 108, rendita euro 322,79;
- Foglio 27 particella 910 sub. 3, cat. A/2 cl. U, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 119, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 118, rendita euro 290,51;
- Foglio 27 particella 910 sub. 4, cat. A/2 cl. U, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 114, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 113, rendita euro 322,79;
- Foglio 27 particella 910 sub. 5, cat. C/6 cl. U, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, rendita euro 20,45;
- Foglio 27 particella 910 sub. 6, cat. C/6 cl. U, consistenza mq. 156, superficie catastale totale mq. 171, rendita euro 290,04;
- Foglio 27 particella 910 sub. 7, cat. C/6 cl. U, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, rendita euro 20,45;
- Foglio 27 particella 910 sub. 8, cat. C/6 cl. U, consistenza mq. 20, superficie catastale totale mq. 20, rendita euro 37,18.

Beni immobili in capo a [REDACTED] con sede in Piombino Dese (PD), c.f. [REDACTED] per la quota della piena proprietà.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 23225 R.G. e 15221 R.P. del 31.05.2021, con le precisazioni di cui sopra.



DESCRIZIONE DELL'UNITA'

A pochi passi dalla sede municipale del Comune di Piombino Dese, si trovano una pregevole villa ed un secondo corpo di fabbrica edificato a confine, inseriti nel pieno centro storico del Comune e comodi a tutti i servizi da questo offerto.

L'edificio di maggior pregio è sicuramente la villa, il cui impianto edificatorio sembrerebbe riconducibile ai primi anni del novecento e ne sarebbe, infatti, testimonianza l'indicazione dell'anno 1911 su uno dei pilastri del cancello. La palazzina presenta caratteri che si riconducono al tardo "Liberty", non per i materiali utilizzati, ma lo stile si riconosce nella definizione volumetrico - spaziale, caratterizzata dalla torre che si staglia fino a sovrastare l'edificio, dalle facciate che presentano un'ordinata e regolare disposizione delle aperture e dalle balaustre che definiscono le balconate ed i parapetti delle scale esterne.

La villa si sviluppa su quattro livelli, un seminterrato illuminato da numerose finestre poste perimetralmente, un livello rialzato ed un piano primo molto ariosi, che presentano un'altezza di circa ml. 4,50, ed un sottotetto che sfrutta la pendenza della copertura. Dalla linea di gronda dell'ultimo piano calpestabile, si innalza la torre, l'elemento di maggior pregio di tutta la composizione architettonica.

Strutturalmente l'edificio presenta murature perimetrali portanti e murature interne in mattoni pieni, con spessore che diminuisce salendo verso l'ultimo piano. I solai variano da livello a livello. Il piano rialzato poggia su profilati metallici sui quali sono disposti assiti trasversali in legno al di sopra dei quali è posata la pavimentazione, costituita da un primo tavolato e, sopra, da listoni di legno.

Il solaio del piano intermedio, invece, è composto da travi portanti in legno, sulle quali è inchiodato il primo strato di tavolato e poi poggiato sopra il tavolato in listoni di legno che costituisce il pavimento del piano primo, dal livello inferiore, tuttavia, non è possibile vedere le travi portanti a causa del controsoffitto di arelle di gesso. Il solaio dell'ultimo livello, infine, si compone come il precedente, ma non presenta il secondo strato di tavolato in legno. La struttura di copertura, che sembrerebbe essere stata rifatta completamente nel primo dopoguerra, sarebbe costituita da travi portanti in calcestruzzo armato e travetti secondari tipo varese, con sovrastanti tavelloni di laterizio forato. Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Esternamente le murature sono rivestite in intonaco grezzo ed intervallate da marcapiani e cornici. Nella fascia tra l'ultimo marcapiano e la cornice della copertura, si trovano pitture, parzialmente sbiadite, con raffigurazioni di scene di vita degli indiani del Nord America. Internamente, sono semplicemente intonacate e decorate da pitture per buona parte sbiadite, solo in alcune stanze si ritrovano le fasce decorative in buone condizioni e raffiguranti scene di vita contadina.

Originariamente la villa si presentava come un'unica residenza con un accesso sul lato nord e, contrapposto, uno sul lato sud. Successivamente, nel secondo dopoguerra, veniva aperto un secondo accesso a nord, proprio al di sotto della torre e veniva chiuso l'accesso sul retro; venivano inoltre realizzati due volumi sulle ampie terrazze del piano primo. Riconducibile alla stessa epoca, sarebbe stata la demolizione di una passerella che collegava proprio una delle terrazze al vicino corpo di fabbrica posizionato a confine e venivano, infine, chiuse le forometrie del piano primo sul lato est. A seguito delle



opere descritte, i livelli superiori della villa restavano ad uso residenziale, mentre la porzione inferiore veniva destinata a laboratorio artigianale. Dopo circa trent'anni, l'immobile veniva nuovamente destinato a residenza privata e, infine, suddiviso in quattro appartamenti, disposti ai piani rialzato e primo con vano scale centrale ad asservire tutti i livelli e con vani accessori nel seminterrato.

Nel 2006, infine, veniva presentato un progetto atto a recuperare integralmente l'edificio con opere di restauro e risanamento conservativo, mutandone la destinazione d'uso da residenziale a commerciale, ovvero trasformando l'abitazione in ristorante. Il progetto prevedeva, innanzitutto, la riapertura della porta disposta a sud ed il ripristino delle terrazze del piano primo, con la rimozione dei volumi che erano stati aggiunti nel dopoguerra.

Internamente le opere previste consistevano in alcune nuove aperture al fine di rendere gli spazi del piano rialzato funzionali all'attività di ristorazione, con l'inserimento di locali accessori, quali i nuovi servizi igienici, che presenterebbero una distribuzione spaziale sicuramente differente rispetto al residenziale. Lo stesso tipo di opere sarebbero previste al livello superiore, destinato all'attività direzionale del ristorante, dove, dunque, sarebbero semplicemente previste nuove aperture di collegamento tra i locali. Si rileva la proposta di spostare il solaio d'interpiano al fine di contenere le altezze del piano primo e di aumentare quelle del sottotetto, tuttavia non sembrerebbe essere stata approvata tale rilevante modifica. Infine, al livello seminterrato sarebbero previste poche modifiche per variare la distribuzione interna dei vani. Ultima opera prevista sarebbe lo scannafosso al fine di bonificare definitivamente le pareti perimetrali.

Successivamente, veniva presentata una variante al progetto descritto, che manteneva inalterati i piani seminterrato e rialzato, ma variava sostanzialmente il primo piano destinandolo alla residenza.

Le opere ad oggi realizzate constano della riapertura dell'accesso sud, l'apertura di alcune porte interne e la chiusura di altre, la messa in opera di partiture in cartongesso ed in muratura leggera, la rimozione dei vecchi rivestimenti ed il rifacimento degli intonaci in parte dell'edificio.

Il secondo corpo di fabbrica, edificato in distacco rispetto alla villa e senza soluzione di continuità con edificio in proprietà di terzi non oggetto di stima, sembrerebbe risalire ad epoca addirittura precedente all'immobile principale, si sviluppa su due livelli fuori terra con un sottotetto e presenta una struttura con murature portanti in mattoni pieni, il solaio d'interpiano presentava verosimilmente travi portanti in legno, con un primo strato di tavolato e poi poggiato sopra pavimento in listoni di legno. Il tetto presenta struttura con travi portanti in legno, tavelloni e copertura in coppi di laterizio.

Catastalmente l'immobile risulterebbe suddiviso in quattro autorimesse, tuttavia, tre di queste, edificate in superfetazione al corpo principale, sarebbero state demolite in epoca imprecisata e permarrebbe solamente quella di dimensioni maggiori, censita al subalterno 6 e costituente, nella realtà un magazzino sviluppato, appunto, su due livelli.

Nel progetto presentato nel 2006, il restauro di questo edificio prevedrebbe l'adeguamento esterno all'immobile edificato in adiacenza, già oggetto di un completo recupero, al fine di uniformare l'architettura in un'unica composizione tipologica. Le opere riguarderebbero l'allineamento dei fori esterni



con quelli del vicino fabbricato ristrutturato, nelle pareti nord e sud, con il conseguente spostamento dei solai di interpiano, in modo da poter sfruttare maggiormente anche il sottotetto. Il recupero conservativo, infatti, prevedeva il cambio d'uso con la costituzione di un negozio al piano terra e due distinte unità abitative, una al piano primo e la seconda nel sottotetto.

La successiva variante manteneva invariato il piano terra e prevedeva ai piani superiori una destinazione ricettiva, con la costituzione di otto camere con annesso servizio igienico.

Ad oggi, le opere effettuate riguarderebbero il solo piano terra e constano del rifacimento interno del solaio d'interpiano, in legno, e della messa in opere delle partiture interne. Per quanto riguarda i livelli superiori, sarebbe stato semplicemente rimossa una piccola parte del solaio d'interpiano in legno.

A completamento delle due unità vi è un ampio scoperto comune, destinato a verde.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano libere da persone.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 27: mappale 153 (costituente marciapiedi lungo la Via Roma), strada identificata nella Via Pozzetto, mappale 1247, mappale 1265, mappale 1431.

In termini di classificazione urbanistica le particelle 910 e 1248 del foglio 27, per il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Piombino Dese (PD), su cui insistono i fabbricati, ricadono in Zona A CENTRO STORICO.

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente QUESITO

- *il regime patrimoniali tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO: LOTTO UNO

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute - né sono stati esibite - trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri



reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva, ad eccezione del vincolo di destinazione d'uso del 17.07.1992 relativo all'edificio a destinazione agricola, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO: LOTTO DUE

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute - né sono stati esibite - trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva, ad eccezione della convenzione urbanistica stipulata da Scapolo Luigi, dante causa della società [REDACTED] con il Comune di Piombino Dese in data 23.05.2006 rep. 4367 del Segretario Comunale.

Si rileva, tuttavia, la costituzione di diritti reali a titolo gratuito a ministero del Notaio Roberto Agostini rep.n. 47366 racc.n. 12525 del 15.12.2008, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 55960 RG e 33074 RP ed ai nn.ri 55961 RG e 33075 RP in data 22.12.2008, mediante la quale veniva costituita servitù pedonale a carico della particella 1264 subalterno 1 (b.c.n.c.) e della particella 1265 e a favore delle particelle 910 e 1248.

5. Formalità pregiudizievoli

QUESITO

- *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Sulla scorta della certificazione notarile, integrata in base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 27.12.2021:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Guido Martellozzo rep.n. 34432 racc.n. 9748 del 24.07.2006, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 45516 RG e 11779 RP in data 03.08.2006, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Piombino Dese (PD) catastalmente censiti al foglio 20 mappale 21, identificativi precedenti del LOTTO UNO, ed alla



sezione urbana C foglio 8 mappale 187 subalterni 1, 2, 3 e 4 e mappale 251 subalterni 1, 2, 3 e 4, identificativi precedenti del LOTTO DUE, nonché al foglio 27 mappale 910 e mappale 1248.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Padova (PD) rep.n. 2118 del 07.05.2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 31.05.2021 ai nn. 23225 RG e 15221 RP, presentazione n. 2, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Piombino Dese (PD) catastalmente censiti al foglio 20 mappale 21, identificativi precedenti del LOTTO UNO, ed al foglio 27 mappale 910 e mappale 1248, nonché alla sezione urbana C foglio 8 mappale 187 subalterni 1, 2, 3 e 4 e mappale 251 subalterni 1, 2, 3 e 4, identificativi precedenti del LOTTO DUE.

16

Dal 31.05.2021 al 27.12.2021, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano l'immobile in oggetto.

6. Regolarità edilizia QUESITO

- la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU eseguiva le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:



- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Piombino Dese (PD) in data 09.11.2021 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 17.09.2021;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (30.08.2021; 10.09.2021; 13.09.2021; 17.09.2021; 22.10.2021; 27.10.2021; 09.12.2021; 10.12.2021; 13.12.2021; 14.12.2021; 16.12.2021; 17.12.2021; 27.12.2021);

in base alla quale sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia.

Agli atti del Comune di Piombino Dese (PD) risultano depositate: LOTTO UNO

- Concessione Prat.n. 90/295 Prot.n. 8715/90 del 16.01.1991 per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia intesi al restauro conservativo con ampliamento mediante cambio d'uso di abitazione rurale, rilasciata a [REDACTED] e relativi progetti;
- Richiesta Prat.n. 92/066 Prot.n. 2230/92 del 25.03.1992 per l'integrazione di documenti in relazione alla Concessione del 16.03.1993 per la Variante in corso d'opera e Variante a Sanatoria;
- Diniego parziale del 04.05.1992 relativo alla Concessione del 16.03.1992 per la Variante in corso d'opera e a Sanatoria, mediante il quale venivano approvate le opere eseguite in variante, ma non veniva invece approvato l'ampliamento ad uso portico, in quanto non conforme alla tipologia architettonica in ambito rurale;
- Concessione a Sanatoria Prat.n. 92/184 Prot.n. 5381/92 del 12.09.1992 e relativi progetti;
- Concessione Prat.n. 92/068 Prot.n. 2254/92 del 28.12.1992 per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia intesi alla costruzione di un nuovo annesso rustico e relativi progetti;
- Licenza di abitabilità di fabbricato ad uso abitazione rurale Prat.n. 92/184 Prot.n. 92/184 del 25.01.1993;
- Concessione a Sanatoria Prat.n. 95/227 Prot.n. 9825/95 del 08.02.1996 relativa all'annesso rustico e relativi progetti;
- Licenza di agibilità di annesso rustico per ricovero attrezzi agricoli ed essiccazione tabacco Prat.n. 95/227 Prot.n. 95/227 del 26.03.1996;
- DIA n. 495 del 24.09.1996 e successiva reiterazione Prot.n. 8951 del 01.10.1996 per il completamento della recinzione con la sistemazione degli accessi e relativi progetti.

Agli atti del Comune di Piombino Dese (PD) risultano depositate: LOTTO DUE

- Permesso di Costruire Prat.n. 2006/017 Prot.n. 2382/06 del 24.06.2006 al fine della ristrutturazione e restauro di due edifici con destinazione residenziale/commerciale/



ricettiva/direzionale rilasciata a nome di [REDACTED] con relativi progetti e relazione illustrativa;

- Voltura di intestazione del Permesso di Costruire n. 2006/017 del 26.09.2006 dal nome di [REDACTED] al nome di [REDACTED]
- Permesso di Costruire in Variante Prat.n. 2006/214 Prot.n. 18083/06 del 03.09.2007 con allegati relativi progetti e relazione illustrativa.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA: LOTTO UNO

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Piombino Dese (PD), Area III[^] - Area Tecnica, visto l'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e l'art. 6 della Legge 15/05/1997 n. 127; vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30/03/2011 con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Piombino Dese, e successivamente è stato approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 80 del 15/03/2012, pubblicata nel B.U.R. n. 37 del 11/05/2012 ed entrato in vigore il 26/05/2012; viste le successive varianti al Piano degli Interventi, approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale, n. 63 del 21/12/2012, n. 57 del 29/11/2012, n. 48 del 28/09/2012, n. 31 del 30/09/2013, n. 23 del 17/07/2014, n. 3 del 28/01/2016, n. 27 del 29/05/2017, il Responsabile Area Tecnica certifica che l'area censita al foglio 20, mappale 714, è destinata a zona "E" agricola.

L'edificazione in tale zona è subordinata al rispetto di quanto previsto dall'art. 29 delle Norme Tecniche operative della Variante n. 6 al Piano degli Interventi.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA: LOTTO DUE

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Piombino Dese (PD), Area III[^] - Area Tecnica, visto l'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e l'art. 6 della Legge 15/05/1997 n. 127; vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30/03/2011 con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Piombino Dese, e successivamente è stato approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 80 del 15/03/2012, pubblicata nel B.U.R. n. 37 del 11/05/2012 ed entrato in vigore il 26/05/2012; viste le successive varianti al Piano degli Interventi, approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale, n. 63 del 21/12/2012, n. 57 del 29/11/2012, n. 48 del 28/09/2012, n. 31 del 30/09/2013, n. 23 del 17/07/2014, n. 3 del 28/01/2016, n. 27 del 29/05/2017, il Responsabile Area Tecnica certifica che l'area censita al foglio 27, mappale 910 - 1248, è destinata a zona "A" centro storico.

L'edificazione in tale zona è subordinata al rispetto di quanto previsto dall'art. 29 delle Norme Tecniche operative della Variante n. 6 al Piano degli Interventi.



VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE: LOTTO UNO

L'abitazione oggetto di esecuzione appare regolarmente censita e la scheda, depositata in data 16.07.2012, che si allega, rappresenta l'esatta distribuzione interna dei vani, fatta eccezione per la porta della cucina, presente nei progetti approvati in Comune, ma non nella planimetria catastale e del collegamento del locale caldaia con l'interno dell'abitazione, non presente nei progetti approvati in Comune né nelle planimetrie catastali.

L'edificio a destinazione agricola oggetto di esecuzione appare regolarmente censito e la scheda depositata in data 16.07.2012, che si allega, rappresenta l'esatta distribuzione interna dei vani, fatta eccezione per le partiture già indicate nella descrizione.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE: LOTTO DUE

Per quanto riguarda i due corpi di fabbrica di cui al LOTTO DUE, si rileva come le attuali planimetrie catastali, depositate tutte in data 15.04.1969, rappresentino verosimilmente l'esatta distribuzione dei vani prima delle opere relative alle concessioni edilizie sopra descritte.

1) Valutazione QUESITO

- *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'espresso è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati, il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, sarà possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:



- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio eseguito.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene.

Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del dicembre 2021;
- banca dati dell'O.M.I. primo semestre 2021 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

LOTTO UNO

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adatterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:



Immobile in Via Valsugana, 9/A - Comune di Piombino Dese (PD)

Foglio 20 mappale 714 sub. 2 Abitazione di tipo civile (cat. A/2)**Abitazione**

<i>Piano Terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Soggiorno	mq.	44,86	100%	44,86
Cucina	mq.	48,32	100%	48,32
Locale caldaia (uso servizio igienico)	mq.	4,85	100%	4,85
Portico	mq.	17,04	30%	5,11
Portico non concessionato	mq.	25,18	30%	7,55
Corte di pertinenza	mq.	376,36	5%	18,82
<i>Piano Primo</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Guardaroba (uso camera)	mq.	21,27	100%	21,27
Ripostiglio (uso camera)	mq.	15,05	100%	15,05
Servizio igienico	mq.	7,54	100%	7,54
Camera	mq.	20,85	100%	20,85
Camera	mq.	14,24	100%	14,24
Servizio igienico	mq.	6,04	100%	6,04
Disimpegno	mq.	13,79	100%	13,79
Terrazza	mq.	4,47	30%	1,34
<i>Piano Secondo</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Soffitta	mq.	67,78	50%	33,89
Totale superficie ragguagliata		mq.		263,53

Foglio 20 mappale 714 sub. 3 Edificio a destinazione agricola (cat. D/10)

<i>Piano Terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Intero piano terra	mq.	603,68	100%	603,68
Corte di pertinenza	mq.	1046,70	5%	52,34
<i>Piano Primo</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Legnaia e fienile	mq.	61,65	50%	30,83
Totale superficie ragguagliata		mq.		686,84

VALUTAZIONI: LOTTO UNO

VALUTAZIONE LOTTO UNO

	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione	263,53	€	800,00	= €	210.824,00
Edificio a destinazione agricola	686,84	€	430,00	= €	295.341,20
Valore complessivo immobili				€	506.165,20

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che le unità verranno cedute attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche



di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%;
- rimozione del portico esterno - euro 2'000,00;
- chiusura della porta interna su vano caldaia - euro 500,00;
- incapsulamento copertura in amianto - (mq. 700 x euro 30/mq.) euro 21'000,00;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile		Ripristino stato concessionato		Incapsulamento amianto
€ 506.165,20	-15%	= -€	2.500,00	= -€	21.000,00
			Valore finale	= €	406.740,42

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 405'000,00 (euro quattrocentocinquemila,00)**.



LOTTO DUE

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adotta il criterio della superficie commerciale, non considerando la suddivisione catastale in quattro appartamenti e quattro autorimesse, in quanto non attualmente identificabili e non considerando la destinazione commerciale/ricettiva in quanto le opere risultano solo improntate, ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via Roma, 8 - Comune di Piombino Dese (PD)

Foglio 27		mappale 910 sub. 1 - 2 - 3 - 4		Villa isolata	
Villa isolata					
		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>	
Piano rialzato	mq.	235,49	100%	235,49	
Piano primo	mq.	234,82	100%	234,82	
Terrazze e balconi piano primo	mq.	8,67	30%	2,60	
Sottotetto	mq.	207,39	30%	62,22	
Piano seminterrato	mq.	223,42	75%	167,57	
Foglio 27		mappale 910 sub. 5 - 6 - 7 - 8		Edificio in adiacenza	
Edificio in adiacenza					
		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>	
Piano terra	mq.	106,88	100%	106,88	
Piano primo	mq.	106,88	100%	106,88	
Sottotetto	mq.	106,88	50%	53,44	
Corte comune	mq.	1285,63	5%	64,28	
Foglio 27		mappale 1248		Area urbana	
Area urbana costituente corte comune					
		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>	
Corte comune	mq.	72,00	5%	3,60	
Totale superficie ragguagliata		mq.		1.037,77	

VALUTAZIONI: LOTTO DUE

VALUTAZIONE LOTTO DUE					
	Superficie		euro/mq	=	Valori
Entrambi i corpi di fabbrica al grezzo	1.037,77	€	700,00	€	726.439,00
	Valore complessivo immobili		€		726.439,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.



ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che le unità verranno cedute attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle normali dinamiche di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con le seguenti decurtazioni:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 20%;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie si tratta di un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile		Valore finale
€ 726.439,00	-20%	= €	581.151,20

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO DUE oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 580'000,00 (euro cinquecentottantamila,00)**.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il ventisette dicembre duemilaventuno

Geom. Giuseppe Polignano



PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNO**DIRITTO VENDUTO:** Intera piena proprietà.**UBICAZIONE:** Comune di Piombino Dese (PD), Via Valsugana, 9/A.**QUALITA':** Abitazione ed edificio a destinazione agricola.**COMPOSIZIONE:** Abitazione composta da n. 7 vani principali (n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 2 camere, n. 1 guardaroba, n. 1 ripostiglio, n. 1 soffitta) e n. 5 vani accessori (n. 2 disimpegni, n. 2 servizi igienici, n. 1 locale tecnico), n. 1 terrazza, n. 1 portico. Superficie commerciale mq. 263,53 - piani terra, primo e sottotetto.

Edificio a destinazione agricola. Superficie commerciale mq. 686,84 - piani terra e primo.

DESCRIZIONE CATASTALE:Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
Piombino Dese (PD)	20	714	1	bcnc			
Piombino Dese (PD)	20	714	2	A/2	2	11 vani	852,15 €
Piombino Dese (PD)	20	714	3	D/10			810,00 €

Intestato	Longato Stefano, nato a Castelfranco Veneto (PD) in data 13.07.1965, c.f. LNGSFN65L13C111H	Proprietà per 1/1
-----------	--	-------------------

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Piombino Dese (PD)	20	714	Ente Urbano		21	67	--	--

VARIAZIONI CATASTALI: -**CONFINI:** Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 20: mappale 2, mappale 3, mappale 622, mappale 623, mappale 19.**PROVENIENZA:** Atto a ministero del Notaio dott. Giorgio Merone rep.n. 31137 del 25.02.1987.**COMPROPRIETARI:** -**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI:**

- I. Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Guido Martellozzo rep.n. 34432 racc.n. 9748 del 24.07.2006, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 45516 RG e 11779 RP in data 03.08.2006, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Piombino Dese (PD) catastalmente censiti al foglio 20 mappale 21, identificativi precedenti del LOTTO UNO;
- II. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Padova (PD) rep.n. 2118 del 07.05.2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 31.05.2021 ai nn. 23225 RG e 15221 RP, presentazione n. 2, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Piombino Dese (PD) catastalmente censiti al foglio 20 mappale 21, identificativi precedenti del LOTTO UNO.



OCCUPAZIONE: Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano occupate da [REDACTED] parte eseguita, e dalla sua famiglia, composta dalla moglie [REDACTED] e dal figlio minore [REDACTED]

REGOLARITA' EDILIZIA: A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Piombino Dese (PD), Area III ^ - Area Tecnica, visto l'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e l'art. 6 della Legge 15/05/1997 n. 127; vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30/03/2011 con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Piombino Dese, e successivamente è stato approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 80 del 15/03/2012, pubblicata nel B.U.R. n. 37 del 11/05/2012 ed entrato in vigore il 26/05/2012; viste le successive varianti al Piano degli Interventi, approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale, n. 63 del 21/12/2012, n. 57 del 29/11/2012, n. 48 del 28/09/2012, n. 31 del 30/09/2013, n. 23 del 17/07/2014, n. 3 del 28/01/2016, n. 27 del 29/05/2017, il Responsabile Area Tecnica certifica che l'area censita al foglio 20, mappale 714, è destinata a zona "E" agricola.

L'edificazione in tale zona è subordinata al rispetto di quanto previsto dall'art. 29 delle Norme Tecniche operative della Variante n. 6 al Piano degli Interventi.

In termini di regolarità edilizia si trovano depositate le seguenti istanze agli atti del Comune di Piombino Dese (PD):

- Concessione Prat.n. 90/295 Prot.n. 8715/90 del 16.01.1991 per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia intesi al restauro conservativo con ampliamento mediante cambio d'uso di abitazione rurale, rilasciata a [REDACTED] e relativi progetti;
- Richiesta Prat.n. 92/066 Prot.n. 2230/92 del 25.03.1992 per l'integrazione di documenti in relazione alla Concessione del 16.03.1993 per la Variante in corso d'opera e Variante a Sanatoria;
- Diniego parziale del 04.05.1992 relativo alla Concessione del 16.03.1992 per la Variante in corso d'opera e a Sanatoria, mediante il quale venivano approvate le opere eseguite in variante, ma non veniva invece approvato l'ampliamento ad uso portico, in quanto non conforme alla tipologia architettonica in ambito rurale;
- Concessione a Sanatoria Prat.n. 92/184 Prot.n. 5381/92 del 12.09.1992 e relativi progetti;
- Concessione Prat.n. 92/068 Prot.n. 2254/92 del 28.12.1992 per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia intesi alla costruzione di un nuovo annesso rustico e relativi progetti;
- Licenza di abitabilità di fabbricato ad uso abitazione rurale Prat.n. 92/184 Prot.n. 92/184 del 25.01.1993;
- Concessione a Sanatoria Prat.n. 95/227 Prot.n. 9825/95 del 08.02.1996 relativa all'annesso rustico e relativi progetti;
- Licenza di agibilità di annesso rustico per ricovero attrezzi agricoli ed essiccazione tabacco Prat.n. 95/227 Prot.n. 95/227 del 26.03.1996;
- DIA n. 495 del 24.09.1996 e successiva reiterazione Prot.n. 8951 del 01.10.1996 per il completamento della recinzione con la sistemazione degli accessi e relativi progetti.

PREZZO BASE: Valore stimato in **complessivi euro 405'000,00 (euro quattrocentocinquemila,00).**



PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO DUE**DIRITTO VENDUTO:** Intera piena proprietà.**UBICAZIONE:** Comune di Piombino Dese (PD), Via Roma, 8.**QUALITA':** Villa isolata ed edificio in adiacenza.**COMPOSIZIONE:** Villa catastalmente suddivisa in quattro appartamenti - piani seminterrato, rialzato, primo e sottotetto - ed edificio in adiacenza catastalmente suddiviso in quattro autorimesse - piani terra, primo e sottotetto -, corte comune. Superficie commerciale mq. 1'037,77.**DESCRIZIONE CATASTALE:***Catasto Fabbricati*

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
Piombino Dese (PD)	27	1248		F/1		72 mq	
Piombino Dese (PD)	27	910	1	A/2	U	5 vani	322,79 €
Piombino Dese (PD)	27	910	2	A/2	U	5 vani	322,79 €
Piombino Dese (PD)	27	910	3	A/2	U	4,5 vani	290,51 €
Piombino Dese (PD)	27	910	4	A/2	U	5 vani	322,79 €
Piombino Dese (PD)	27	910	5	C/6	U	mq. 11	20,45 €
Piombino Dese (PD)	27	910	6	C/6	U	mq. 156	290,04 €
Piombino Dese (PD)	27	910	7	C/6	U	mq. 11	322,79 €
Piombino Dese (PD)	27	910	8	C/6	U	mq. 20	37,18 €

Intestato	S.G.R. sas DI LONGATO STEFANO & C. con sede in Piobino Dese (PD), c.f. 03855050286	Proprietà per 1/1
-----------	--	-------------------

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Piombino Dese (PD)	27	1248	Ente Urbano			72	--	--
Piombino Dese (PD)	27	910	Ente Urbano		17	0	--	--

VARIAZIONI CATASTALI: -**CONFINI:** Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 27: mappale 153 (costituente marciapiedi lungo la Via Roma), strada identificata nella Via Pozzetto, mappale 1247, mappale 1265, mappale 1431.**PROVENIENZA:** Atto a ministero del Notaio dott. Guido Martellozzo rep.n. 34431 racc. 9747 del 24.07.2006.**COMPROPRIETARI:** -**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI:**

- I. Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero del Notaio Guido Martellozzo rep.n. 34432 racc.n. 9748 del 24.07.2006, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 45516 RG e 11779 RP in data 03.08.2006, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Piombino Dese (PD) catastalmente censiti al foglio 27 mappale 910 e mappale 1248 e alla sezione urbana C foglio 8 mappale 187 subalterni 1, 2, 3 e 4 e mappale 251 subalterni 1, 2, 3 e 4, identificativi precedenti del LOTTO DUE;
- II. Verbale di pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Padova (PD) rep.n. 2118 del 07.05.2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio



Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 31.05.2021 ai nn. 23225 RG e 15221 RP, presentazione n. 2, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante gli immobili siti in Comune di Piombino Dese (PD) catastalmente censiti al foglio 27 mappale 910 e mappale 1248, nonché alla sezione urbana C foglio 8 mappale 187 subalterni 1, 2, 3 e 4 e mappale 251 subalterni 1, 2, 3 e 4, identificativi precedenti del LOTTO DUE.

OCCUPAZIONE: Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano libere da persone.

REGOLARITA' EDILIZIA: A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Piombino Dese (PD), Area III ^ - Area Tecnica, visto l'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e l'art. 6 della Legge 15/05/1997 n. 127; vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30/03/2011 con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Piombino Dese, e successivamente è stato approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 80 del 15/03/2012, pubblicata nel B.U.R. n. 37 del 11/05/2012 ed entrato in vigore il 26/05/2012; viste le successive varianti al Piano degli Interventi, approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale, n. 63 del 21/12/2012, n. 57 del 29/11/2012, n. 48 del 28/09/2012, n. 31 del 30/09/2013, n. 23 del 17/07/2014, n. 3 del 28/01/2016, n. 27 del 29/05/2017, il Responsabile Area Tecnica certifica che l'area censita al foglio 27, mappale 910 - 1248, è destinata a zona "A" centro storico.

L'edificazione in tale zona è subordinata al rispetto di quanto previsto dall'art. 29 delle Norme Tecniche operative della Variante n. 6 al Piano degli Interventi.

Agli atti del Comune di Piombino Dese (PD) risultano depositate: LOTTO DUE

- Permesso di Costruire Prat.n. 2006/017 Prot.n. 2382/06 del 24.06.2006 al fine della ristrutturazione e restauro di due edifici con destinazione residenziale/commerciale/ ricettiva/direzionale rilasciata a nome di [REDACTED] con relativi progetti e relazione illustrativa;
- Voltura di intestazione del Permesso di Costruire n. 2006/017 del 26.09.2006 dal nome di [REDACTED] al nome di [REDACTED]
- Permesso di Costruire in Variante Prat.n. 2006/214 Prot.n. 18083/06 del 03.09.2007 con allegati relativi progetti e relazione illustrativa.

PREZZO BASE: Valore stimato in **complessivi euro 580'000,00 (euro cinquecentottantamila,00).**

