

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa MARIA ANTONIA MAIOLINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 766-14 + 485-16

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

ROVIGO BANCA CREDITO COOPERATIVO

Contro

[REDACTED]

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE

CREDITORE PROCEDENTE:

- Rovigo Banca Credito Cooperativo

Rappresentata dallo studio legale avv. Elena Biasin di Rovigo.

DEBITORI:

- [REDACTED]
Nato [REDACTED] il 21.01.1948 con C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED]
Nata a [REDACTED] il 05.03.1950 con C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED]
Nata [REDACTED] il 29.05.1922 con C.F.: [REDACTED]

BENI PIGNORATI:

In base all'atto di pignoramento dell'e.i. n. 766-14, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

- [REDACTED] per Diritto di Usufrutto per quota pari a 15/36
- [REDACTED] per Diritto di Nuda Proprietà per quota pari a 27/36
- [REDACTED] per Diritto di Usufrutto per quota pari a 9/36
- [REDACTED] per Diritto di Nuda Proprietà per quota pari a 9/36
- [REDACTED] per Diritto di Usufrutto per quota pari a 12/36

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 2, Cat.A/3, 10,5 vani,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 3, Cat. C/6, 37,00 mq,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 1, BCNC

N.C.T.: Foglio n. 15, particella n. 1910 Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98

In base all'atto di pignoramento dell'e.i. n. 485-16, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

- [REDACTED] per quota di piena proprietà pari a 1/2
- [REDACTED] per quota di piena proprietà pari a 1/2



Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 4, particella n. 233 Cat.A/2,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 4, Cat. A/3,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 5, Cat. C/2,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 6, Cat. C/2,

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 11 categ. Terreni

PREMESSA

BENI PIGNORATI:

Lo scrivente CTU, suddivide il compendio immobiliare pignorato in 2 LOTTI, ed in base a recenti visure catastali, gli stessi beni immobili pignorati, attualmente sono censiti e descritti in maniera più completa, nel modo seguente:

LOTTO N. 1:

beni pignorati nell'e.i. n. 766-14:

██████████ per Diritto di Usufrutto per quota pari a 15/36

██████████ per Diritto di Nuda Proprietà per quota pari a 27/36

██████████ per Diritto di Usufrutto per quota pari a 9/36

██████████ per Diritto di Nuda Proprietà per quota pari a 9/36

██████████ per Diritto di Usufrutto per quota pari a 12/36

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.:Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 2, Cat.A/3, Cl. 1, 10,5 vani,

N.C.E.U.:Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, 37,00 mq,

N.C.E.U.:Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 1, BCNC

N.C.T.: Foglio n. 15, particella n. 1910 Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98

LOTTO N. 2:

beni pignorati nell'e.i. n. 485-16:

██████████ per quota di piena proprietà pari a 1/2

██████████ per quota di piena proprietà pari a 1/2

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.:Foglio n. 4, particella n. 233 Cat. A/2, Cl. 1, 6,5 vani,

N.C.E.U.:Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 4, Cat. A/3, Cl. 1, 10 vani,



N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 5, Cat. C/2, Cl. 1, 217,00 mq

N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 6, Cat. C/2, Cl. 1, 120,00 mq

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 233 Ente Urbano ha 00 are 04 ca 40

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 471 Ente Urbano ha 00 are 24 ca 56

A seguito di un esproprio la particella n. 11 del Foglio n 4, è stata frazionata in due particelle, risultando quindi, di proprietà degli esecutati e pertanto facente parte del compendio immobiliare pignorato la seguente:

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 918 Semin. Arboreo 5 di ha 01 are 64 ca 49

R.D. € 47,25 e R.A. € 63.71

Mentre l'altra particella risultante dal frazionamento, è divenuta di proprietà del Comune di Anguillara Veneta che è di seguito descritta:

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 917 Semin. Arboreo 5 di ha 00 are 03 ca 13

R.D. € 0.90 e R.A. € 1.21

La somma delle loro superfici parziali, dà come risultato la superficie che inizialmente era tutta della particella n. 11, del Foglio n.4.



INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott.ssa Maria Antonia Maiolino, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto, dapprima della procedura esecutiva n. 766-14 e successiva es. imm.re n. 485-16, poi riunita alla es. imm.re n. 7664-14 promossa da:

ROVIGO BANCA CREDITO COOPERATIVO contro

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U., per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti
- Sopralluogo all' Agenzia del Territorio.
- Sopralluogo presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Anguillara Veneta (PD) per esaminare: progetti, concessioni, eventuali varianti e richieste di sanatoria relative ai beni in oggetto.
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico.
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Ufficio Anagrafe del Comune di San Martino di Venezze (RO)

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



Lo scrivente CTU, ha suddiviso il compendio immobiliare pignorato in 2 LOTTI, di seguito descritti:

LOTTO N. 1:

N.C.E.U.:Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 2, Cat.A/3, Cl. 1, 10,5 vani,

N.C.E.U.:Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, 37,00 mq,

N.C.E.U.:Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 1, BCNC

N.C.T.: Foglio n. 15, particella n. 1910 Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98

Il LOTTO N.1, è rappresentato da una casa singola, sita ad Anguillara Veneta (PD), in via IV Novembre, 14, nel centro del paese.

La casa è sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo.

In base alle planimetrie catastali è di seguito descritta:

Al piano terra, con portico ed ingresso con vano scale per salire al piano primo, in cui si ha l'abitazione.

Al piano terra, quindi si ha la taverna, lo studio, la cantina, un bagno, una lavanderia, una centrale termica, ed un garage, per un totale di superficie comprensivo delle murature perimetrali di circa 137.44 mq.

Al piano primo, sempre secondo le planimetrie catastali si ha corridoio, soggiorno, cucina, 3 camere, 1 bagno, ed un ampio poggiolo, per un totale di superficie comprensivo delle murature perimetrali di circa 137.44 mq.

Il piano terra è stato recentemente ristrutturato sia nei serramenti interni ed esterni, che nei pavimenti, e bagni.

Il riscaldamento avviene tramite alcuni radiatori , termoconvettori, con stufa a pellet nella taverna.

Inoltre vi è un boiler.

Secondo lo scrivente CTU, a parte le criticità riportate in seguito, al piano terra il bene è ben tenuto, mentre al piano primo, il bene, presenta le finiture dell'epoca.

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU, ha trovato delle **difformità** rispetto alle planimetrie catastali, e **altre criticità** di seguito descritte:

A-al piano terra, si sono chiusi i varchi che collegavano l'ingresso vano scale, con la taverna e lo studio, la cantina è stata ridimensionata a scapito di un corridoio e trasformata in camera, sul lato Est della casa si è aperto un nuovo varco, che funge da 2° ingresso, e nel garage tramite una pannellatura interna è stata ricavata un'altra stanza.



B-lo scrivente CTU, ha rilevato al piano terra soprattutto nelle stanze, identificate, studio, cantina e garage, delle tracce di muffa e di risalita,

C-Inoltre il CTU, ha rilevato che sul retro della casa, su parte del poggolo al piano primo sono state erette delle tettoie in travi in legno, oltre ad una tettoietta su di una finestra al piano terra.

D-sul lato Ovest del lotto, vi sono due manufatti (uno più grande e l'altro di modeste dimensioni) che oltre a non essere presenti in planimetria catastale, non rispettano neppure i confini delimitati in planimetria del lotto.

Infatti, il manufatto più grande sborda sul lato Ovest del lotto, occupando una piccola parte del terreno adiacente di terzi, mentre quello più piccolo, è accostato da un lato al confine Ovest e da un lato accostato ad altro manufatto di terzi.

Lungo la muretta che funge da recinzione del lotto della casa, con proprietà di terzi vi sono materiali tipo Eternit.

E-per accedere alla casa oggetto di pignoramento, è necessario attraversare dalla strada via IV Novembre, la particella n. 683, che è di terzi. Questo implica che vi sia una servitù a favore del bene pignorato, anche se detta promiscuità, lo scrivente CTU; non l'ha trovata evidenziata né nell'atto di provenienza né in altri documenti.

F-infine lo scrivente CTU, evidenzia che per la casa oggetto di pignoramento, che lo stato attuale della casa, deriva da una concessione in sanatoria, non definita completamente, in quanto sebbene gli esecutati hanno pagato le somme di oblazione prevista, è necessario completare la definizione di detta pratica, soprattutto:

- presentare un progetto con rilievo geometrico dell'edificio,
- pagare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre che gli oneri per il costo di costruzione,
- richiedere agibilità, oltre ai documenti specificati in nota evidenziata dal Comune, (allegato n. 27)
- salvo altre richieste del Comune, in base alle normative vigenti, nel periodo in cui si andrà a definire la pratica edilizia.

LOTTO N. 2:

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.:Foglio n. 4, particella n. 233 Cat. A/2, Cl. 1, 6,5 vani,

N.C.E.U.:Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 4, Cat. A/3, Cl. 1, 10 vani,

N.C.E.U.:Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 5, Cat. C/2, Cl. 1, 217,00 mq



N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 6, Cat. C/2, Cl.1, 120,00 mq

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 233 Ente Urbano ha 00 are 04 ca 40

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 471 Ente Urbano ha 00 are 24 ca 56

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 918 Semin. Arboreo 5 di ha 01 are 64 ca 49

R.D. € 47,25 e R.A. € 63,71

Il LOTTO N. 2, è costituito sulla carta da 3 edifici, ma nello stato attuale invece è composto da 2 edifici, in quanto il terzo, rappresentato da un manufatto deposito attrezzi e identificato con part. n. 471 e sub. 6, a detta degli esecutari e dalle informazioni assunte presso il Comune di Anguillara Veneta, è stato demolito a seguito di un incendio.

Pertanto gli edifici si possono suddividere in:

-edificio A, casa più vecchia, identificata da part. n. 233, e

-edificio B, edificio più recente identificato con part. n. 471 e sub. 4, e sub. 5.

-edificio C, identificato con part. n. 471 e sub. 6, NON più esistente.

Il Lotto N. 2, è sito sempre ad Anguillara Veneta (PD) in via Santo, 23, lontano dal centro del paese.

I due edifici A e B, e l'ampia area identificata da particella n. 918 di circa 16.449 mq, in cui una parte è alberata, hanno lo stesso accesso pedonale e carroio.

I due edifici A e B, quindi anche se catastalmente insistono in due particelle differenti non hanno recinzione propria ma sono inglobati all'interno della particella n. 918.

Pertanto entrambi gli edifici, godono di un'ampia area verde, che appartiene alla particella n. 918.

Edificio A:

La casa è sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo.

In base alle planimetrie catastali e di progetto di ristrutturazione è di seguito descritta:

Al piano terra, quindi si ha ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, cantina oltre che due porticati uno sul fronte e l'altro sul retro, per un totale di superficie comprensivo delle murature perimetrali di circa 104.07 mq.

Al piano primo, sempre secondo le planimetrie catastali si ha corridoio, 3 camere da letto, un bagno e una stanza deposito, per un totale di superficie comprensivo delle murature perimetrali di circa 96.96 mq.



I serramenti esterni sono in vetrocamera con oscuri, serramenti interni e pavimenti di media fattura, mentre il riscaldamento avviene per mezzo di una caldaia a pellet.

Inoltre vi è un Boiler.

Durante il sopralluogo, sebbene la casa si presentasse ben tenuta, lo scrivente CTU, ha trovato delle **difformità** rispetto alle planimetrie catastali e di progetti, oltre ad **altre criticità** di seguito descritte:

A-All'interno dell'unità A, vi sono delle difformità rispetto alle planimetrie catastali e quelle del progetto concessionario per una ristrutturazione, quali:

-al piano terra nel locale cantina è stato aperto un varco per accedere ad una grande stanza derivante da un progetto di ampliamento per la realizzazione di un garage con una pratica edilizia NON completa.

Ad ogni modo nello stato attuale detta grande stanza non viene utilizzata come garage ma come ulteriore stanza giorno.

-al piano primo è stato aperto un grande varco sulla parete della camera da letto che confina con stanza deposito, in modo da avere una grande stanza unica,

B-sulle planimetrie catastali vengono indicate al piano terra altezze pari a $H= 2,95$ mt, mentre da misurazione del CTU, risultano $H= 2.74$ mt circa, mentre al piano primo vengono indicate $H= 3,00$ mt, mentre la copertura è a falde inclinata quindi con altezza minore ai bordi e altezza superiore nel centro.

C-Per tutto il perimetro della casa vi è un porticato tettoia, che nelle planimetrie catastali non viene indicato, e che fa parte di una pratica di condono NON completata, per la quale mancano da pagare i costi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre che i gli oneri per i costi di costruzione.

D-Infine è necessario completare la pratica edilizia di ampliamento, di un volume creato a Ovest della casa, il quale doveva essere garage invece viene utilizzato come ulteriore stanza giorno.

Edificio B:

L'edificio B, è il risultato di una recente ristrutturazione in cui si è parzialmente cambiato destinazione d'uso al precedente edificio, fino ad ottenere per una parte dell'edificio un'abitazione (identificata con sub. 4), mentre la restante gran parte di superficie dell'edificio è destinato a deposito ricovero attrezzi (identificata con sub. 5).



La parte dell'edificio destinata ad abitazione è sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo, mentre il restante ricovero attrezzi è solo al piano terra.

L'edificio B, in base alle planimetrie catastali e di progetto di cambiamento di destinazione d'uso è di seguito descritto:

Parte destinata ad abitazione (sub. 4)

Al piano terra, si ha un grande ingresso, ed un grande soggiorno, per un totale di superficie comprensivo delle murature perimetrali di circa 84.10 mq.

Al piano primo: si ha un disimpegno, una cucina dalla quale si esce in una bella terrazza, un ripostiglio, un ulteriore soggiorno, 1 camera da letto da cui si esce in una loggia, 1 bagno con antibagno lavanderia, per un totale di superficie comprensivo delle murature perimetrali di circa 112.56 mq.

I serramenti esterni sono in vetrocamera, serramenti interni e pavimenti di buona fattura, mentre il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori e ventilconvettori.

Parte destinata a ricovero attrezzi (sub. 5)

Sviluppata tutta al piano terra con stanza definita selleria, 1 servizio, e due grandissimi ambienti definiti deposito attrezzi per un totale di superficie comprensivo delle murature perimetrali di circa 236.47 mq.

Tutto l'edificio B, ha una copertura a falde inclinate con altezze diverse a seconda degli ambienti.

Sebbene l'edificio B, si presenti molto bene, durante il sopralluogo, lo scrivente CTU, ha trovato delle **difformità** rispetto alle planimetrie catastali e di progetto, oltre ad **altre criticità** di seguito descritte:

E-sul fronte dell'edificio, in corrispondenza dell'ingresso, vi è una tettoia non accatastata né concessionata,

F-al piano terra dal soggiorno, si accede ad una cantina, non accatastata né concessionata,

G-al piano terra dal soggiorno tramite una porta si accede al disimpegno con stanza selleria e servizio che dovevano essere di pertinenza solo della parte identificata con sub. 5 deposito attrezzi,



H-al piano primo considerata la notevole altezza dell'edificio è stato creato sopra il soggiorno un grande soppalco, in cui si è ricavata una altra stanza, non accatastata né concessionata,

I-sul lato Nord-Ovest dell'edificio B, sulla parete più corta del sub. 5, vi è un manufatto, non accatastato né concessionato, che ospita la caldaia.

L-Sebbene per l'edificio B, sia stato dichiarato, l'autorizzazione allo scarico, questo deve rinnovato sia per l'edificio A che per l'edificio B.

N.B.: in entrambi i lotti 1 e 2, lo scrivente CTU, ha trovato numerose difformità e criticità, di varia natura e specie.

Inoltre considerando che non si tratta di semplici case, ma di edifici piuttosto grandi e complessi nella loro articolazione, oltre che occupati da persone e cose, lo scrivente CTU, nella presente relazione, ha cercato di relazionare al meglio, quanto era più evidente.

LOTTO N.1

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice:A296) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[redacted] nata ad [redacted] il 29.05.1922	[redacted]	Usufrutto per 12/36
2	[redacted] nata a [redacted] il 05.03.1950	[redacted]	Nuda proprietà per 9/36 in regime in comunione dei beni
3	[redacted] nata a [redacted] il 05.03.1950	[redacted]	Proprietà per 9/36 in regime in comunione dei beni
4	[redacted] nato a [redacted] il 21.01.1948	[redacted]	Nuda proprietà per 9/36 in regime in comunione dei beni
5	[redacted] nato a [redacted] il 21.01.1948	[redacted]	Proprietà per 9/36 in regime in comunione dei beni

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		15	1910	2	A/3	1	10,5 vani	Tot 228 mq Tot Escl.Aree scop. 217 mq	€ 596.51
1		15	1910	3	C/6	1	37 mq	Tot 43 mq	€ 45.86
1		15	1910	1	BCNC				



L'immobile pignorato insiste in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice: A296) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	15	1910	Ente Urbano	00 05 98

(si vedano allegati n. 1-10)

CONFINI:

La particella n. 1910, confina a Nord con part. n. 683, a Est con part. n. 1642, a Sud con part. n. 1325, 1973, a Ovest con part. n. 681.

LOTTO N.2

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice:A296) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	██████████ nata a ██████████ il 05.03.1950	██████████	Proprietà per 500/1000
2	██████████ nato a ██████████ il 21.01.1948	██████████	Proprietà per 500/1000

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		4	233		A/2	1	6.5 vani	Totale 174 mq Tot. Escl. Aree scop. 163 mq	€ 453.19
1		4	471	4	A/3	1	10 vani	Totale 202 mq Tot. Escl. Aree scop. 196 mq	€ 568.10
1		4	471	5	C/2	1	217 mq	Totale 238 mq	€ 268.97
1		4	471	6	C/2	1	120 mq	Totale 122 mq	€ 148.74

Gli immobili pignorati insistono in un'area coperta e scoperta accatastata Catasto Terreni del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice: A296) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	4	233	Ente Urbano	00 04 40
1	4	471	Ente Urbano	00 24 56



Gli immobili Inoltre gli altri beni pignorati che è un terreno, accatastato Catasto Terreni del Comune di Anguillara Veneta (PD) (codice: A296) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
1	4	918	Semin. Arbor. 5	01 64 49	€ 47.25	€ 63.71

(si vedano allegati n. 11-25)

CONFINI:

La particella n. 233, è circondata dalla particella n. 918,

La particella n. 471, confina a Nord a Est e a Ovest con part. n. 918,

La particella n. 918, confina a Nord con part. nn. 419, 420, 421, a Est con part. n. 917, a Sud con part. n. 471 e n. 921.

b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'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 scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, e lo stato di fatto dell'immobile, tranne la seguente variazione:

A seguito di un esproprio la particella n. 11 del Foglio n 4, è stata frazionata in due particelle, risultando quindi, di proprietà degli esecutati e pertanto facente parte del compendio immobiliare pignorato la seguente:

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 918 Semin. Arboreo 5 di ha 01 are 64 ca 49

Mentre l'altra particella risultante dal frazionamento, è divenuta di proprietà del Comune di Anguillara Veneta che è di seguito descritta:

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 917 Semin. Arboreo 5 di ha 00 are 03 ca 13

La somma delle loro superfici parziali, dà come risultato la superficie che inizialmente era tutta della particella n. 11, del Foglio n.4.

c)lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei 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 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo dello scrivente CTU, il compendio immobiliare era occupato nel modo seguente:

-LOTTO N.1: Casa in via IV Novembre, 14 Anguillara Veneta (PD), **occupata da:**

dalla famiglia del figlio di [REDACTED] tramite un contratto d'affitto il quale dalle visure presso agenzia delle entrate risulta essere stato stipulato il 10.02.2009 e registrato il 17.09.2013, da cui si desume che sia scaduto, in quanto sono passati (4+4anni) dalla data di stipula, salvo rinnovi. Ad ogni modo secondo lo scrivente CTU, il contratto d'affitto che era in essere aveva un canone congruo.

-LOTTO N.2: Edificio A, in via Santo, 23 Anguillara Veneta (PD), **occupata da:**

la famiglia della figlia di [REDACTED]

-LOTTO N.2; Edificio B, in via Santo, 23 Anguillara Veneta (PD), **occupata da:**

la famiglia di [REDACTED] e moglie [REDACTED]

d)l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come 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.

Dalla documentazione esaminata nulla è emerso in modo evidente.

e)l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne



indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei registri immobiliari di Padova, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a [REDACTED] e che riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 21.06.2017, e poi aggiornate alla data 29.05.2018 sono le seguenti:

Trascrizione (LOTTO N. 2)

*66-61 del 04.01.1988, in cui atto di compravendita [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, acquistano per eguali quote indivise da [REDACTED] [REDACTED], tutti in regime di separazione dei beni, i seguenti beni:

Comune di Anguillara Veneta NCT: Foglio n. 4, part, n. 11(già 11/a) e part. n. 233

Iscrizione (LOTTO N. 2)

*13501-2405 del 21.05.1997, in cui con atto del notaio Magliulo Federico del 14.05.1997 n. rep. 26311, si iscrive ipoteca volontaria a concessione di garanzia di apertura di credito, a favore di Banca di Credito Cooperativo Medio Polesine contro [REDACTED] [REDACTED] come terzi datori di ipoteca per quota di 1/2 ciascuno e contro [REDACTED] debitore non datore di ipoteca, per gli immobili seguenti:

Comune di Anguillara Veneta (PD):

NCEU: Foglio n. 4, part. n. 233,

NCT: Foglio n. 4, part. n. 233, Ente Urbano are 03 ca 42

NCT: Foglio n. 4, part. n. 11, Ente Urbano ha 01are 93 ca 16

Trascrizione (LOTTO N. 1)

*5718-3177 del 16.02.2009, in cui atto di compravendita del notaio Gabinio Claudio del 23.01.2009 rep. 183222-19282 [REDACTED] per quota di 9/36 di Nuda proprietà e 9/36 di Proprietà e [REDACTED] per quota di 9/36 di Nuda proprietà e 9/36 di Proprietà in regime di comunione dei beni, acquistano da:

[REDACTED] quota 6/36, [REDACTED] quota 3/36 di Nuda Proprietà e 6/36 di diritto di proprietà, [REDACTED] per quota 1/36 di Nuda proprietà e 2/36 di proprietà, [REDACTED] quota di 1/36 Nuda Proprietà e 2/36 di proprietà, [REDACTED] per quota di 1/36 di Nuda Proprietà e 2/36 di proprietà, i seguenti beni:

Comune di Anguillara Veneta

NCEU: Foglio n. 15, part, n. 1910, sub.. 2, sub. 3, sub. 1,



NCT: Foglio n. 15, part. n. 1910, Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98

Iscrizione (LOTTO N. 2)

*36621-8370 del 22.09.2010, in cui atto del notaio Wurzer Alessandro del 14.09.2010 rep. 89165-17015, in cui con ipoteca volontaria a concessione di garanzia di apertura di credito a favore di Banca di Credito Cooperativo del Polesine Rovigo e contro [REDACTED] e [REDACTED] ognuno per quota di ½ di diritto di proprietà e come terzo non datore di ipoteca [REDACTED] i seguenti beni:

Comune di Anguillara Veneta

NCEU: Foglio n. 4, part. n. 233,

NCEU; Foglio n. 4, part. n. 471, sub. 1, sub.4, sub. 5, sub. 6,

NCT: Foglio n. 4, part. n. 11, Ente Urbano ha 01 are 67 ca 62

NCT: Foglio n. 4, part. n. 233, Ente Urbano ha 00 are 04 ca 40

NCT: Foglio n. 4, part. n. 471, Ente Urbano ha 00 are 24 ca 56

Iscrizione (LOTTO N. 1)

*43080-9973 del 09.11.2010, in cui atto del notaio Gabinio Claudio del 22.10.2010 rep. 185329-21039, in cui con ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a favore di Rovigo Banca Credito Cooperativo e contro [REDACTED] per quota di 15/36 di usufrutto e per quota di 27/36 di Nuda proprietà e [REDACTED] per quota di 9/36 di usufrutto e per quota di 9/36 di Nuda proprietà e contro [REDACTED] per quota di 12/36 di usufrutto, i seguenti beni:

Comune di Anguillara Veneta

NCEU: Foglio n. 15, part. n. 1910, sub.2, sub. 3, sub. 1,

NCT: Foglio n. 15, part. n. 1910, Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98

Iscrizione (LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2)

*7347-1002 del 01.03.2012, in cui atto giudiziario del 27.02.2012 rep. 334-2012, in cui con ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di BCC del Polesine per quota di 18/36 di nuda proprietà per Unità Negoziabile N.1, per quota di 18/36 di proprietà per Unità Negoziabile N.1, e per quota di 1/1 di proprietà per Unità Negoziabile N.2, contro:

[REDACTED] per quota di 9/36 di Nuda proprietà e per quota di 9/36 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziabile N.1, e per quota di ½ di proprietà dell'Unità Negoziabile N. 2,

e contro, [REDACTED] per quota di 9/36 di Nuda proprietà e per quota di 9/36 di diritto di proprietà dell'Unità Negoziabile N.1, e per quota di ½ di proprietà dell'Unità Negoziabile N. 2, i seguenti beni:



Unità Negoziale N.1:

Comune di Anguillara Veneta

NCEU: Foglio n. 15, part, n. 1910, sub.. 2, sub. 3.

Unità Negoziale N.2:

Comune di Anguillara Veneta

NCEU: Foglio n. 4, part. n. 233,

NCEU; Foglio n. 4, part. n. 471, sub.4, sub. 5, sub. 6,

NCT: Foglio n. 4, part. n. 11, Ente Urbano ha 01 are 67 ca 62

Trascrizione (LOTTO N. 1)

***36016-25496 del 11.12.2014**, in cui atto giudiziario del 14.11.2014 rep. 8436, in cui con atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Rovigo Banca per quota di 1/1 di nuda proprietà contro:

██████████ per quota di 15/36 di Usufrutto e per quota di 27/36 di diritto di Nuda proprietà,

contro ██████████ per quota di 9/36 di Usufrutto e per quota di 9/36 di diritto di Nuda proprietà,

e contro ██████████ per quota di 12/36 di Usufrutto, dei seguenti beni:

Comune di Anguillara Veneta:

NCEU: Foglio n. 15, part, n. 1910, sub.. 2, sub. 3, sub. 1

NCT: Foglio n. 15, part, n. 1910, Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98

Trascrizione (LOTTO N. 2)

***6386-4115 del 02.03.2016**, in cui atto amministrativo del 12.02.2016 rep. 2959, in cui con atto amministrativo espropriazione per pubblica utilità a favore dle Comune di Anguillara Veneta contro:

██████████ per quota di ½ di proprietà, e contro:

██████████ per quota di ½ di proprietà,

dei seguenti beni:

Comune di Anguillara Veneta

NCT: Foglio n. 4, part. n. 917, terreno ha 00 are 03 ca 13

Trascrizione (LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2)

***31556-20417 del 16.09.2016**, in cui atto giudiziario del 31.07.2016 rep. 5243-2016, in cui con atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Banca ANNIA per quota di 9/36 di proprietà, per quota di 9/36 di Nuda proprietà, per quota di



9/36 di proprietà, per quota di 9/36 di Nuda proprietà, dell'Unità Negoziale N.1, e per quota di 1/2 di proprietà, per quota di 1/2 di proprietà, dell'Unità Negoziale N.2,

contro:

██████████ per quota di 9/36 di proprietà e per quota di 9/36 di diritto di Nuda proprietà, dell'Unità Negoziale N.1, e per quota di 1/2 di proprietà dell'Unità Negoziale N.2 e contro:

██████████ per quota di 9/36 di proprietà e per quota di 9/36 di diritto di Nuda proprietà, dell'Unità Negoziale N.1, e per quota di 1/2 di proprietà dell'Unità Negoziale N.2, dei seguenti beni:

Unità Negoziale N.1:

Comune di Anguillara Veneta

NCEU: Foglio n. 15, part. n. 1910, sub.. 2, sub. 3.

Unità Negoziale N.2:

Comune di Anguillara Veneta

NCEU: Foglio n. 4, part. n. 233,

NCEU; Foglio n. 4, part. n. 471, sub.4, sub. 5, sub. 6,

NCT: Foglio n. 4, part. n. 11, Terreno

(si vedano allegati n. 37-48)

f)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:

LOTTO N.1

All'ufficio tecnico del Comune di Anguillara Veneta con gran difficoltà, si sono recuperate le seguenti pratiche edilizie:

-Licenza Edilizia n. 101, del 26.07.1974, per la costruzione di un fabbricato ad uso garage.

-Sanatoria Condono Edilizio n. 0008200 del 30.09.1986, per le opere realizzate:

per le quali è stata pagata l'oblazione, ma la pratica di Condono manca di parecchi documenti per completarla, e che sono elencati nell'allegato n. 27, tra cui il progetto completo di tutti gli elaborati grafici, che rappresentano gli interventi per i quali si è richiesto il condono e pagato l'oblazione.



Pertanto per completare la pratica di condono fino al raggiungimento dell'agibilità, sono necessari tutti i documenti richiesti nell'allegato n. 27, oltre che il pagamento degli oneri primari secondari e di costo di costruzione.

Salvo la richiesta di altri documenti necessari in base alle normative vigente, alla data di richiesta di definizione della pratica edilizia.

LOTTO N.2

All'ufficio tecnico del Comune di Anguillara Veneta si sono recuperate le seguenti pratiche edilizie:

Edificio A:

-Concessione Edilizia n. 18/88, richiesta per l'ampliamento di un fabbricato residenziale (Edificio A), e la nuova costruzione di annessi rustici (edificio B),

-Certificato di abitabilità/agibilità n. 18/88 rilasciato il 31.09.1990.

-Condono Edilizio n. 49, presentato il 01.03.1995, per la costruzione di un porticato ed una tettoia tutto intorno all'edificio A,

Detto condono non è stato completato, per esso mancano da pagare gli oneri primari secondari di urbanizzazione e costo di costruzione, salvo la richiesta di altri documenti necessari in base alle normative vigente, alla data di richiesta di definizione della pratica edilizia.

-Permesso di Costruire n. 125/2005, rilasciato il 13.06.2006, e richiesto per l'ampliamento di un fabbricato residenziale in zona agricola, nello specifico il volume costruito nella parte Ovest dell'edificio A.

-Permesso di Costruire n. 72/2006 rilasciato il 10.03.2007, variante al Permesso di Costruire n. 125/2005, richiesto sempre per l'ampliamento di un fabbricato residenziale in zona agricola, nello specifico il volume costruito nella parte Ovest dell'edificio A.

Detta pratica edilizia NON è stata completata fino al raggiungimento del certificato di agibilità.

Pertanto dopo aver riportato alla sua destinazione di garage, è necessario completarla in base, in base alle normative vigente, alla data di richiesta di definizione della pratica edilizia.

Inoltre è necessario ripristinare la sua destinazione d'uso di garage



Edificio B:

-Concessione Edilizio n. 98048, rilasciata il 03.03.2000, per eseguire “ sanatoria per lavori di ristrutturazione e cambio destinazione d’uso di un fabbricato da annessi rustici a residenziale”, riferita all’edificio B.

-Dichiarazione del tecnico e di [REDACTED] che le opere sono state realizzate in conformità comprensivo anche dell’autorizzazione allo scarico, e che per questo richiede abitabilità in data 10.06.2003.

(si vedano allegati n. 26-33)

Il Comune di Anguillara Veneta (PD), per l’area censuaria descritta:

certifica che risulta urbanisticamente classificata secondo il vigente PRG in:

Comune di Anguillara Veneta

NCT; Foglio n 15 part. n. 1910:

-Zona Residenziale C1,

NCT; Foglio n. 4 part. n. 233, 471, 918,

-Zona Agricola E2,

e comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

(Si veda allegato n. 36)

g) 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 possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere per quota di proprietà degli esecutati indicati nella trascrizione di pignoramento.

Non vi sono altri comproprietari.

Dall’Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio, del Comune di San Martino di Venezze (RO), [REDACTED] sono sposati il 05.08.1967, con NESSUNA annotazione a margine.

(allegato n. 50)



h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, 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'art. 40, sesto comma, della legge del 28.02.1985 n. 47, ovvero art. n. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Da quanto rilevato dallo scrivente CTU, durante il sopralluogo, e dall'ufficio tecnico del Comune di Anguillara Veneta, si evidenzia che:

LOTTO N. 1;

Per la pratica di condono in sanatoria che riguarda la casa in via IV Novembre, sono state pagate le oblazioni, ma non è stata completata la pratica, mancando tra i diversi documenti anche tutti gli elaborati grafici degli ambienti per cui si chiedeva il condono.

Pertanto il CTU, si è basato sul rilievo fotografico consegnato in Comune all'epoca della richiesta di sanatoria, che corrisponde almeno esternamente all'attuale conformazione della casa.

Non sapendo quale progetto gli esecutati volessero presentare, il CTU, ha considerato le planimetrie presenti in catasto, che corrispondono almeno come volumi all'attuale composizione della casa, tranne le modifica interne, peraltro già rilevate e descritte in altro paragrafo.

Quindi per completare la pratica di condono fino al raggiungimento dell'agibilità, sono necessari tutti i documenti richiesti nell'allegato n. 27, oltre che il pagamento degli oneri primari secondari e di costo di costruzione.

Salvo la richiesta di altri documenti necessari in base alle normative vigente, alla data di richiesta di definizione della pratica edilizia.

Lo scrivente ha stimato dette spese, decurtandole dal valore dell'immobile, in maniera forfettaria, considerando che esse possano subire delle oscillazione.



LOTTO N. 2

Da quanto rilevato dallo scrivente CTU, durante il sopralluogo, e dall'ufficio tecnico del Comune di Anguillara Veneta, si evidenzia che:

Edificio A:

Per l'edificio A, oltre al ripristino degli ambienti come da progetto concessionato, è necessario completare una pratica di Condono edilizio, riguardante il portico e la tettoia tutto intorno alla casa.

Detto condono non è completo, per esso mancano da pagare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, salvo la richiesta di altri documenti necessari in base alle normative vigenti, alla data di richiesta di definizione della pratica edilizia.

Lo scrivente ha stimato dette spese, decurtandole dal valore dell'immobile, in maniera forfettaria, considerando che esse possano subire delle oscillazioni.

Inoltre sul lato Ovest dell'edificio A, è stato eretto un volume con la pratica di permesso di costruzione di un ampliamento che doveva essere garage e che invece attualmente è utilizzato come ulteriore zona giorno

Detta pratica edilizia NON è stata completata, pertanto oltre a riportare il manufatto, alla sua destinazione di garage, è necessario completare la pratica in base a cui è necessario chiuderla fino al raggiungimento del certificato di agibilità, salvo la richiesta di altri documenti necessari in base alle normative vigenti, alla data di richiesta di definizione della pratica edilizia.

Lo scrivente ha stimato dette spese, decurtandole dal valore dell'immobile, in maniera forfettaria, considerando che esse possano subire delle oscillazioni.

Edificio B:

Per l'edificio B, oltre al ripristino degli ambienti come da progetto concessionato, è necessario demolire tutte le superfetazioni già rilevate e descritte in altro paragrafo.

Lo scrivente ha stimato dette spese, decurtandole dal valore dell'immobile, in maniera forfettaria, considerando che esse possano subire delle oscillazioni.

i) 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 condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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 idi P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto del suo stato di fatto, oltre a considerare l'attuale andamento del mercato immobiliare, specialmente per la zona identificata come bassa padovana.

LOTTO N.1

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Terra	137.44 mq	0.5	68.72 mq
Piano Primo	137.44 mq	1.00	137.44 mq
Portico	19.20 mq	0.50	9.60 mq
Poggiolo	33.60 mq	0.33	11.09 mq
Mq Commerciali totali			226.85 mq

Pertanto la stima risulta:

$$226.85 \text{ mq} \times 750.00 \text{ € a mq} = \text{€ } 170.137,50$$

Arrotondato a € 170.000,00

Considerando che durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato per l'immobile delle criticità elencate ai punti precedenti, il sottoscritto ha calcolato per esse, delle decurtazioni forfettarie, in base alle seguente tabella:

Per le criticità elencate ai punti: A e B, che riguardano le criticità interne dell'immobile il CTU decurta una somma forfettaria pari a 10%	-€ 17.000,00
Per le criticità elencate ai punti: C e D, che riguardano la demolizione smaltimento a discarica specializzata di tutte le superfetazioni all'interno del lotto non autorizzate dell'immobile il CTU decurta una somma forfettaria pari a 10%	-€ 17.000,00
Per la criticità elencata al punto: E, che riguarda la presenza di una servitù di passaggio a causa della quale, per raggiungere pedonalmente e con carraio la casa, è necessario attraversare la part. n. 683 di terzi, il CTU decurta una somma forfettaria pari a 15 %	-€ 25.500,00
Per la criticità elencata al punto: F, che riguarda la necessità di completare la pratica di condono comprensiva delle spese per oneri e costo di costruzione, il CTU decurta una somma forfettaria pari a 25 %	-€ 42.500,00

Con le precedenti decurtazioni si ottiene un valore di stima dell'immobile nel suo intero, pari a € 68.000,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 68.000,00	-€ 10.200,00
--	--------------

Perciò il valore di stima per l'immobile nel suo intero, è di € 57.800,00 che arrotondato è pari a:

€ 55.000,00



LOTTO N.2

Edificio A

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Terra e Piano Primo abitazione	124.12 mq	1.00	124.12 mq
Piano Terra e Primo Locali accessori	76.94 mq	0.50	38.47 mq
Portico	57.70 mq	0.50	28.85 mq
Ampliamento che doveva essere garage invece utilizzato come altra zona giorno	76.38 mq	0.50	38.19 mq
Mq Commerciali totali			229.63 mq

Pertanto la stima risulta:

$$229.63 \text{ mq} \times 750.00 \text{ € a mq} = \text{€ } 172.222,50$$

Arrotondato a 170.000,00

La presente stima, tiene conto anche dell'ampia area verde appartenente alla particella n. 918, di cui gli edifici A e B, godono.

Considerando che durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato per l'immobile delle criticità elencate ai punti precedenti, il sottoscritto ha calcolato per esse, delle decurtazioni forfettarie, in base alle seguente tabella:

Per le criticità elencate ai punti: A e B, che riguardano le criticità interne della casa, il CTU decurta una somma forfettaria pari a 10%	-€ 17.000,00
Per le criticità elencate al punto C: che riguarda la necessità di completare la pratica di condono per il portico, comprensiva delle spese per oneri e costo di costruzione, il CTU decurta una somma forfettaria pari a 10 %	-€ 17.000,00
Per le criticità elencate al punto D: che riguarda la necessità di completare la pratica edilizia riguardante l'ampliamento a Ovest della casa, il CTU decurta una somma forfettaria pari a	-€ 20.000,00

Con le precedenti decurtazioni si ottiene un valore di stima dell'immobile nel suo intero, pari a € 116.000,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:

Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 116.000,00	-€ 17.400,00
---	--------------

Perciò il valore di stima per l'immobile edificio A, nel suo intero, è di € 98.600,00 che

arrotondato è pari a: **€ 98.000,00**



Edificio B (comprendente il sub. 4, abitazione e sub. 5 deposito attrezzi)

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di moltiplicazione	Mq commerciali
Sub. 4 Piano terra	84.10 mq	1.00	84.10 mq
Sub. 4 Piano primo	112.56 mq	1.00	112.56 mq
Sub. 4 Portico piano terra	10.63 mq	0.5	5.32 mq
Sub. 4 terrazzo	14.25 mq	0.5	7.13 mq
Sub. 4 Poggiolo	4.80 mq	0.33	1.58 mq
Sub. 4, Mq Commerciali totali			210.69 mq
Sub. 5 deposito attrezzi	236.47 mq	0.5	118.24 mq
Sub. 5, Mq Commerciali totali			118.24 mq

Pertanto la stima per il sub. 4, abitazione risulta:

$$210.69 \text{ mq} \times 750.00 \text{ € a mq} = \text{€ } 158.017,50$$

Mentre la stima per il sub. 5, deposito attrezzi risulta:

$$118.24 \text{ mq} \times 500.00 \text{ € a mq} = \text{€ } 59.120,00$$

Dalle loro somme parziali, risulta € 217.137.50 che arrotondato è pari a:

€ 215.000,00

La presente stima, tiene conto anche dell'ampia area verde appartenente alla particella n. 918, di cui gli edifici A e B, godono.

Considerando che durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato per l'immobile delle criticità elencate ai punti precedenti, il sottoscritto ha calcolato per esse, delle decurtazioni forfettarie, in base alle seguente tabella:

Per le criticità elencate ai punti: E, I, che riguardano la demolizione smaltimento a discarica specializzata di tutte le superfetazioni all'interno del lotto non autorizzate dell'immobile il CTU decurta una somma forfettaria pari a 10%	-€ 21.500,00
Per le criticità elencate ai punti: F, G, H, la necessità di ripristinare lo stato di progetto dell'immobile il CTU decurta una somma forfettaria pari a 10%	-€ 21.500,00
Per le criticità elencate ai punti: L, riguardante il rinnovo all'autorizzazione allo scarico il CTU decurta una somma forfettaria pari a 5%	-€ 10.750,00

Con le precedenti decurtazioni si ottiene un valore di stima dell'immobile nel suo intero, pari a € 161.250,00 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:



Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 161.250,00	-€ 24.187,50
---	--------------

Perciò il valore di stima per l'immobile, edificio B, nel suo intero , è di € 137.062,50 che arrotondato è pari a:

€ 135.000,00

Pertanto la somma dei valori parziali degli edifici A e B, risulta un valore di stima complessivo del LOTTO N. 2, pari a:

€ 233.000,00

Con ossequio.

Padova, 03.06.2018

CTU arch Christian Zampollo

