

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**G.E.: dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

**Custode: notaio ROBERTO SERRA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 218/2020**

- **promossa dalla:**

**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA**

- **contro:**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITI  
NEI COMUNI DI CASALE DI SCODOSIA (PD), MASI (PD), PAPOZZE (RO), PIACENZA  
D'ADIGE (PD) e TORREGLIA (PD).**

**PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI**

**PADOVA, APRILE 2023**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Sulla base del quesito formulato dal G.E. ho proceduto allo svolgimento delle operazioni peritali e a redigere la presente relazione.

### **A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

#### **Documenti depositati.**

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

#### **Provenienza.**

#### **LOTTO 1 – IMMOBILI IN COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA (PD).**

Gli immobili di cui al presente “Lotto 1”, sono pervenuti all'esecutata società

in parte per:

1) atto di compravendita in data 09.05.2012, rep. n° 234.021 del notaio Maria Carmela Ressa di Padova (PD), trascritto a Este in data 14.05.2012 ai nn° 2.472/1.746, mediante il quale l'esecutata Società ha acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ la piena ed esclusiva

proprietà del fabbricato artigianale così censito: N.C.E.U. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8, particella 949, nonché il pertinente terreno così censito: N.C.T. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8, particella 953 (v. all. 1);

2) atto di compravendita in data 29.01.2016, rep. n° 25.443 del notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero (PD), trascritto a Este in data 10.03.2016 ai nn° 1.036/733, mediante il quale l'esecutata Società ha acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato artigianale così censito: N.C.E.U. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8, particella 948,



nonché il pertinente terreno così censito: N.C.T. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8, particelle 951-952 (v. all. 2). Si segnala successiva rettifica trascritta in data 23.03.2016 ai nn° 1.332/950 *“La presente nota è in rettifica a quella trascritta a Este in data 10.03.2016 rep. n. 1063/733 in quanto c’era la suddivisione delle quote sbagliata”*.

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI MASI (PD).

Gli immobili di cui al presente “Lotto 2”, sono pervenuti all’esecutata società

con atto di compravendita in data 06.07.2010, rep. n° 19.088 del notaio Marilena Andolfi di Este (PD), trascritto a Este in data 13.07.2010 ai nn° 4.066/2.561, mediante il quale l’esecutata Società ha acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ l’immobile così censito:

N.C.E.U. del Comune di Masi (PD), foglio 16, particella 495, nonché il pertinente terreno così censito: N.C.T. del Comune di Masi (PD), foglio 16, particella 246 (v. all. 3).

LOTTO 3 – IMMOBILI IN COMUNE DI PAPOZZE (RO).

Gli immobili di cui al presente “Lotto 3”, sono pervenuti all’esecutata società

con atto di compravendita in data 25.07.2008, rep. n° 40.555 del notaio Livio Penzo di Adria (RO), trascritto a Rovigo in data 11.08.2008 ai nn° 8.582/5.073, mediante il quale l’esecutata Società ha acquistato dai sigg. \_\_\_\_\_

gli immobili così censiti:

- 1) N.C.E.U. del Comune di Papozze (RO), foglio PAN/9, particella 60, con il terreno di pertinenza così censito: N.C.T. del Comune di Papozze (RO), foglio 9, particella 60;
- 2) N.C.T. del Comune di Papozze (RO), foglio 9, particella 61;
- 3) N.C.E.U. del Comune di Papozze (RO), foglio PAN/9, particella 89 (v. all. 4).

LOTTO 4 – IMMOBILI IN COMUNE DI PIACENZA D’ADIGE (PD).



Gli immobili di cui al presente “Lotto 4”, sono pervenuti all’esecutata società  
con atto di compravendita in data 10.12.2009, rep. n° 44.104 del notaio Simonetta  
Doro di Lendinara (RO), trascritto a Este in data 17.12.2009 ai nn° 7.629/4.717, mediante il quale  
l’esecutata Società ha acquistato dal sig. gli immobili così censiti:  
N.C.E.U. del Comune di Piacenza D’Adige (PD), foglio 21, particella 165 sub. 5 e particella  
402 sub. 2, nonché i terreni così censiti: N.C.T. del Comune di Piacenza D’Adige (PD), foglio  
21, particelle 165, 306 e 309 (v. all. 5).

#### LOTTO 5 – IMMOBILI IN COMUNE DI TORREGLIA (PD).

Gli immobili di cui al presente “Lotto 5”, sono pervenuti all’esecutata società  
con atto di conferimento in società in data 13.11.2008, rep. n° 231.445 del  
notaio Maria Carmela Ressa di Padova (PD), trascritto a Padova in data 26.11.2008 ai nn°  
51.829/30.629, mediante il quale l’esecutata Società ha acquisito da potere della sig.a  
gli immobili così censiti: N.C.E.U. del Comune di Torreglia  
(PD), foglio 6, particella 169, subalterni 9-10-11 e particella 566 (v. all. 6).

#### Operazioni peritali.

In data 30.11.2022, previo accordo con il dott. Enrico Poletto delegato del custode notaio Roberto  
Serra, ho svolto un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento (ad eccezione  
dell’immobile sito in Comune di Abano Terme) e ho realizzato la documentazione fotografica inserita  
nelle pagine seguenti (v. all. 20).

Nota: con riferimento all’immobile pignorato sito in Comune di Abano Terme (PD), Piazza Mercato,  
il Custode mi ha comunicato che il bene essendo già oggetto di altra procedura immobiliare doveva  
essere escluso dall’indagine peritale.

#### Descrizione dei beni.



LOTTO 1 – IMMOBILI IN COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA (PD).

Trattasi di una porzione di fabbricato artigianale sita in via Spigafasoi n° 1068, in Comune di Casale di Scodosia (PD).

Nello specifico il Lotto di vendita è costituito da due unità artigianali adiacenti e comunicati tra loro (part. 948-949), con relativi terreni di pertinenza (part. 948-949-951-952-953). Il fabbricato è altresì costituito da altra unità immobiliare di proprietà di terzi, posta sul lato sud dell'edificio.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento insistono su un lotto di terreno avente una superficie catastale totale di 2.222 m<sup>2</sup> (area di sedime + area scoperta), di cui circa 1.380 m<sup>2</sup> destinati ad area scoperta solo in piccola parte pavimentata in cls. liscio.

L'accesso pedonale e carraio dalla pubblica via Spigafasoi avviene dal lato nord della proprietà, percorrendo una breve stradina sterrata di proprietà di terzi (part. 854).

La struttura verticale appare essere realizzata in muratura portante, mentre la copertura è realizzata con “travi a Y” in calcestruzzo armato con intervallate lastre curve in cemento-amianto, all'interno del fabbricato è stato installato un controsoffitto piano appoggiato sui piedi delle “travi Y”. L'illuminazione naturale e l'aerazione dei locali avvengono per mezzo di finestre poste sulle pareti perimetrali del fabbricato.

In corrispondenza delle pareti nord ed ovest del laboratorio vi sono dei portoni scorrevoli che permettono l'accesso carraio.

La porzione di fabbricato oggetto della presente, ha pianta rettangolare ed è così suddivisa:

- unità part. 948 (h. 4,50 m.): laboratorio di circa 355 m<sup>2</sup> lordi (circa 11,75 x 30,1 m.), all'interno del quale è stato abusivamente realizzato un locale “abitabile” di circa 35 m<sup>2</sup> con struttura verticale in mattoni “faccia a vista” e copertura lignea che ne limita l'altezza rispetto al laboratorio;



- unità part. 949 (h. 4,50 m.): laboratorio di circa 490 m<sup>2</sup> lordi (circa 13 x 37,6 m.), dotato di locale w.c..

La pavimentazione del laboratorio è realizzata in calcestruzzo lisciato.

L'impianto d'illuminazione è costituito da lampade al neon posizionate in corrispondenza della copertura.

Il laboratorio è privo d'impianto di riscaldamento. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti (in particolare elettrico), che non sembrano conformi alla vigente normativa in materia.

In corrispondenza dell'unità identificata con la part. 948, è stata accertata la presenza di un corpo di fabbrica abusivo avente una superficie di circa 120 m<sup>2</sup> lordi, oltre ad una tettoia di circa 30 m<sup>2</sup>. Il corpo di fabbrica che si presenta al grezzo, presumibilmente doveva avere destinazione residenziale, è addossato sul lato ovest del laboratorio e ha una struttura portante in laterizio con copertura lignea e pannelli tipo "sandwich". La tettoia anch'essa abusiva ha struttura verticale in laterizio e copertura analoga a quella dell'adiacente fabbricato di cui sopra.

Gli immobili si presentano in mediocri condizioni di manutenzione, pertanto sarà da prevedersi un intervento generale di manutenzione straordinaria con bonifica della copertura in cemento amianto, ripristino delle strutture in c.a. in stato di degradazione (le teste delle travi Y presentano dei ferri di armatura a vista), rifacimenti impiantistici, ecc..

All'interno degli immobili si segnala la presenza di numerosi beni mobili privi o di scarso valore, in particolare mobili di arredamento presumibilmente derivanti dallo sgombero di un'attività di ristorazione, mentre nell'area scoperta vi sono in particolare delle auto e delle roulotte da rottamare.

**LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI CASALE DI MASI (PD).**



Trattasi di un'unità residenziale fatiscente con adiacente terreno di pertinenza sita in via Carrediana n° 26, in Comune di Masi (PD).

Durante il corso del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, essendone stato inibito l'accesso da parte dell'attuale proprietà mediante chiusura con muratura delle porte/finestre, allo scopo di evitare possibili accessi nel fabbricato inagibile e fatiscente.

L'abitazione ante '67 parzialmente realizzata su due piani fuori terra, è addossata sui lati est ed ovest ad altri edifici aventi medesima destinazione d'uso. La struttura verticale è realizzata in muratura portante, il tetto è a due falde. L'accesso pedonale e carraio avviene dal lato sud della proprietà.

L'unità immobiliare insiste su di un lotto di terreno di 209 m<sup>2</sup> catastali, ed è così composta secondo quanto indicato nella planimetria catastale:

- piano terra (h. variabile 2,55-1,90 m.) di circa 77 m<sup>2</sup> lordi: cucina, pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio;
- piano 1° (h. variabile 2,58-1,75 m.) di circa 43 m<sup>2</sup> lordi: due camere.

Il collegamento tra i piani avviene per mezzo di una scala interna.

Si segnala che la copertura dei locali lato nord appare essere realizzata con lastre di cemento-amianto che dovranno essere bonificate.

L'unità immobiliare è dotata di scoperto di pertinenza sui lati nord e sud di circa 132 m<sup>2</sup> totali.

Sul lato sud della proprietà vi è un ulteriore terreno identificato con la part. 246 di 97 m<sup>2</sup> catastali, che di fatto costituisce prolungamento del giardino di proprietà (una fascia sul lato sud di detto terreno è gravato da servitù di passaggio a favore delle proprietà limitrofe).

L'abitazione che si presenta in pessimo stato di manutenzione risulta disabitata.

### LOTTO 3 – IMMOBILI IN COMUNE DI PAPOZZE (RO).



Trattasi di un'unità residenziale fatiscente con adiacente terreno di pertinenza sita in via Panarella n° 86, in Comune di Papozze (RO).

L'abitazione ante '67 parzialmente realizzata su due piani fuori terra, è addossata sui lati est ed ovest ad altri edifici aventi medesima destinazione d'uso. La struttura verticale è realizzata in muratura portante, il tetto è a due falde. L'accesso pedonale e carraio avviene dal lato sud della proprietà.

L'edificio insiste su di un lotto di terreno di 115 m<sup>2</sup> catastali (part. 60), ed è così composto (si osserva che l'abitazione è costituita da due unità immobiliari catastalmente censite con le part. 60 e 89):

- piano terra (h. 2,7 m.) di circa 61 m<sup>2</sup> lordi: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, bagno;
- piano 1° (h. 2,1 m.) di circa 51 m<sup>2</sup> lordi: due camere.

Il collegamento tra i piani avviene per mezzo di una scala interna.

Si segnala che la copertura dei locali lato nord appare essere realizzata con lastre di cemento-amianto che dovranno essere bonificate.

All'interno della proprietà sul lato sud, vi è un annesso rustico fatiscente ad uso legnaia/deposito attrezzi di circa 24 m<sup>2</sup> lordi, in pessimo stato di manutenzione e completamente avvolto dalla vegetazione.

Gli immobili sono dotati di scoperto di pertinenza sul lato sud di circa 60 m<sup>2</sup> totali, ed uno scoperto sul lato nord di circa 15 m<sup>2</sup> (si osserva che l'area scoperta sul lato nord viene indicata al Catasto Urbano nella planimetria catastale relativa alla part. 89, mentre non viene rappresentata nell'estratto di mappa del Catasto Terreni).

Sul lato sud della proprietà vi è un terreno a destinazione agricola identificato con la part. 61 di 2.086 m<sup>2</sup> catastali, che alla data del sopralluogo si presentava incolto.

L'abitazione che si trova in pessimo stato di manutenzione ed è da ritenersi inagibile, risulta disabitata.



LOTTO 4 – IMMOBILI IN COMUNE DI PIACENZA D’ADIGE (PD).

Trattasi di un edificio costituito da due unità residenziali da ultimare, sito in via dei Livelli n° 763, in Comune di Piacenza D’Adige (PD).

Il fabbricato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione presumibilmente iniziato negli anni 2000, è addossato sui lati est ed ovest ad altri edifici aventi medesima destinazione d’uso. La struttura verticale è realizzata in muratura portante, il tetto è a due falde. L’accesso pedonale e carroio dalla pubblica via avviene dal lato sud della proprietà, attraverso la part. 306 di proprietà della Società eseguita ma non oggetto di pignoramento.

L’edificio insiste su di un lotto di terreno di 145 m<sup>2</sup> catastali (part. 165 e 402), ed è composto da due unità residenziali sviluppate una per ciascun piano e nello specifico:

- piano terra (h. 2,7 m.) di circa 110 m<sup>2</sup> lordi: ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno, camera matrimoniale, tavernetta, bagno, ripostiglio;
- piano primo (h. 2,7 m.) di circa 110 m<sup>2</sup> lordi dotato di ingresso autonomo al piano terra: cucinino, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere di cui una matrimoniale, bagno, ripostiglio.

Le pavimentazioni degli appartamenti sono realizzate con piastrelle di gres porcellanato posate in diagonale. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in corrispondenza delle pareti con piastrelle di gres porcellanato e sono privi di sanitari e rubinetterie.

I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetrocamera, dotati di scuri anch’essi in legno.

Gli impianti idrotermosanitari dovranno essere completati mediante l’installazione delle caldaie murali e dei radiatori nei vari locali. Gli impianti elettrici dovranno essere completati con l’installazione dei vari frutti e placche. Restano da ultimare anche gli allacciamenti fognari, elettrici, idrici e le sistemazioni esterne quali recinzioni e pavimentazioni (fatto salvo ulteriori opere che si rendessero necessarie a seguito di una più approfondita analisi in sede di completamento delle opere).



Secondo le intenzioni progettuali, lo scoperto sul lato nord (part. 309) di 84 m<sup>2</sup> catastali dovrebbe essere attribuito all'unità del piano terra, mentre lo scoperto sul lato sud (part. 306) di 150 m<sup>2</sup> catastali di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento, dovrebbe essere suddivisa tra le due unità residenziali, allo scopo di permettere l'accesso dalla pubblica via e ricavare due posti auto (porzione della part. 306 è interessata dalla sede stradale).

Gli immobili che appaiono abbandonati da alcuni anni, si presentano in discreto stato di manutenzione.

#### LOTTO 5 – IMMOBILI IN COMUNE DI TORREGLIA (PD).

Trattasi di un'unità residenziale, di un'unità artigianale e di una unità immobiliare ad uso tettoia, siti in via San Daniele n° 188, in Comune di Torreglia (PD).

Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare a destinazione mista artigianale/residenziale realizzato in data anteriore al primo settembre 1967, composto da diversi corpi di fabbrica addossati tra loro. I beni oggetto di pignoramento si trovano nel corpo di fabbrica lato nord. La struttura verticale appare essere realizzata in muratura, mentre la copertura a volta da quanto riscontrabile nella documentazione progettuale reperita presso il Comune di Torreglia, è costituita da lastre in cemento-amianto rivestite superiormente con lamiera ondulata verniciate. Non sono state reperite presso la P.A. certificazioni relative all'attività di risanamento degli elementi di copertura in cemento-amianto. L'accesso pedonale e carraio agli immobili dalla pubblica via avviene dal lato ovest della proprietà, tramite un cancello comune sia all'unità residenziale che a quella artigianale. I due immobili sono dotati di uno scoperto di proprietà esclusiva di circa 110 m<sup>2</sup>.

**Si osserva che la tettoia e il relativo terreno di pertinenza, censiti alla particella 566 del Catasto Fabbricati, sono stati di fatto accorpati al giardino di pertinenza dell'unità residenziale censita alla particella 631 del Catasto Fabbricati di proprietà di terzi estranei al procedimento (sigg.**



), con realizzazione da parte della Società eseguita di una recinzione costituita da una muretta in cls., con sovrastante ringhiera metallica tipo “Orsogrill” a confine tra l’area di pertinenza delle unità residenza/laboratorio artigianale e l’unità tettoia (pratica edilizia DIA in data 07.04.2005). Da quanto emerso a seguito di colloquio con la sig.a \_\_\_\_\_, la quale ha appreso con stupore che la tettoia dalla stessa utilizzata risulta in proprietà della società “ \_\_\_\_\_ ”, in fase di acquisto degli immobili da parte della società “ \_\_\_\_\_ ” (in data 04.11.2004) vi sarebbe stato un errore nell’identificazione dei beni che il sig. \_\_\_\_\_ intendeva cedere (all’epoca il sig. \_\_\_\_\_ era proprietario dell’intero complesso ovvero immobili attualmente pignorati e abitazione part. 631). Detta tettoia con relativo terreno di pertinenza in questi anni sono stati utilizzati pacificamente dai sigg. \_\_\_\_\_ proprietari dell’abitazione confinante (part. 631). Unità residenziale part. 313 sub. 1 graffata part. 660 sub. 3.

L’unità immobiliare è esposta sui lati nord, est e sud dell’edificio, ed è così composta:

- piano terra di circa 90 m<sup>2</sup> lordi (h. variabile 3,1-2,74 m.): ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale, bagno; sul lato est vi è una tettoia con struttura in legno e una piccola tettoia con struttura metallica;
- piano primo di circa 102 m<sup>2</sup> lordi (h. media variabile): disimpegno, camera, magazzino, due disimpegni, due bagni e locale tecnico.

L’accesso all’abitazione dalla pubblica avviene percorrendo un camminamento pedonale posto lungo il confine nord della proprietà (sub. 9).

Le pavimentazioni del piano terra sono realizzate con piastrelle, mentre al piano primo nella camera e nel magazzino vi sono dei listoncini di legno. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in corrispondenza delle pareti con piastrelle in gres porcellanato e sono dotati di sanitari in ceramica



bianca completi di rubinetterie monocomando (si segnala la presenza di una vasca ad angolo con funzione idromassaggio).

I serramenti esterni sono realizzati in pvc con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano e da radiatori posizionati nei vari locali. Le utenze idrica ed elettrica risultano comuni con l'unità artigianale.

L'unità immobiliare nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e risulta libera da persone.

#### **Unità artigianale part. 313 sub. 2 graffata part. 660 sub. 4.**

L'unità artigianale ha pianta rettangolare ed è così suddivisa: laboratorio di circa 160 m<sup>2</sup> lordi totali con altezza di 5,5 m., all'interno del quale è stato realizzato un soppalco di circa 45 m<sup>2</sup> (accessibile per mezzo di una scala in legno ad una rampa e diviso al piano primo in due ambienti; altezza p.t. 2,45 m. e altezza p.1° 2,40 m.), un locale disimpegno, un w.c.; sul lato sud/ovest del laboratorio vi è un locale magazzino di circa 10 m<sup>2</sup> chiuso su tre lati e dotato di copertura (altezza 2,73 m.).

L'illuminazione naturale e l'aerazione dei locali avvengono per mezzo di finestrate poste sulle pareti perimetrali del fabbricato.

In corrispondenza della parete ovest del laboratorio vi è un portone scorrevole che permette l'accesso carraio e pedonale.

La pavimentazione del laboratorio è realizzata in calcestruzzo liscio.

L'impianto d'illuminazione è costituito da lampade al neon posizionate in corrispondenza della copertura. Il laboratorio è privo d'impianto di riscaldamento.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è utilizzato dalla conduttrice società  
(v. paragrafo A.c e all. 12).

#### **Unità tettoia part. 566.**



Trattasi di una tettoia di circa 11 m<sup>2</sup> avente struttura metallica e copertura in lastre di cemento amianto, dotata di scoperto di pertinenza di circa 94 m<sup>2</sup> pavimentato con ghiaio. Su porzione di detta area scoperta insiste porzione di un box auto con struttura metallica di proprietà di terzi.

Come riportato in precedenza l'immobile è accessibile unicamente da proprietà di soggetti estranei al procedimento (sigg. \_\_\_\_\_ proprietari della limitrofa unità residenziale censita alla part. 631).

### **A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.**

#### **LOTTO 1 – IMMOBILI IN COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA (PD).**

Gli immobili sono così catastalmente censiti (v. all. 7):

1) N.C.E.U. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8:

- particella 948, categoria D/7, rendita € 1.281,00;
- particella 949, categoria D/7, rendita € 1.788,00;

insistenti sui terreni così censiti:

N.C.T. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8:

- particella 948, ente urbano di are 06.50;
- particella 949, ente urbano di are 09.31.

2) N.C.T. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8:

- particella 951, qualità semin. arbor. di are 01.25, RD € 1,06, RA € 0,74;
- particella 952, qualità semin. arbor. di are 01.01, RD € 0,75, RA € 0,52;
- particella 953, qualità semin. arbor. di are 04.15, RD € 3,09, RA € 2,14.

Gli immobili sono intestati alla “ \_\_\_\_\_ ” con sede a \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1.



Confini del Lotto: a nord part. 854-270, a est part. 786, a sud unità similare part. 780 e part. 950, a ovest part. 822-855.

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI MASI (PD).

Gli immobili sono così catastalmente censiti (v. all. 8):

1) N.C.E.U. del Comune di Masi (PD), foglio 16, particella 495, categoria A/4, consistenza 6 vani, superficie catastale 130 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 118 m<sup>2</sup>, rendita € 266,49;

insistente sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Masi (PD), foglio 16, particella 495, ente urbano di are 02.09.

2) N.C.T. del Comune di Masi (PD), foglio 16, particella 246, qualità vigneto di are 00.97, RD € 0,92, RA € 0,60.

Gli immobili sono intestati alla “ ” con sede a  
proprietà per 1/1.

Confini del Lotto: a nord part. 49, a est unità similare part. 187, a sud part. 498, a ovest unità similare part. 244.

LOTTO 3 – IMMOBILI IN COMUNE DI PAPOZZE (RO).

Gli immobili sono così catastalmente censiti (v. all. 9):

1) N.C.E.U. del Comune di Papozze (RO), sez. urbana PAN, foglio 9, particella 60, categoria A/5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 66 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 60 m<sup>2</sup>, rendita € 64,56;

insistente sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Papozze (RO), foglio 9, particella 60, ente urbano di are 01.15.

2) N.C.E.U. del Comune di Papozze (RO), sez. urbana PAN, foglio 9, particella 89, categoria A/5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 46 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 43 m<sup>2</sup>, rendita € 55,52.



Osservazione: al Catasto Terreni non risulta esservi una corrispondenza relativa alla particella 89 del Catasto Fabbricati.

3) N.C.T. del Comune di Papozze (RO), foglio 9, particella 61, qualità semin. arbor. di are 20.86, RD € 12,48, RA € 10,23.

Gli immobili sono intestati alla “  
proprietà per 1/1.

Confini part. 60: a nord part. 58, a est unità similari part. 62-63, a sud part. 61, a ovest unità similari part. 58.

Confini part. 61: a nord part. 139-58-60, a est part. 64-80-65, a sud part. 82-168, a ovest part. 166-57.

#### LOTTO 4 – IMMOBILI IN COMUNE DI PIACENZA D’ADIGE (PD).

Gli immobili sono così catastalmente censiti (v. all. 10):

1) N.C.E.U. del Comune di Piacenza D’Adige (PD), foglio 21:

- particella 402, subalterno 1 (graffata part. 165 sub. 5-4), categoria A/5, consistenza 6 vani, superficie catastale 111 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 106 m<sup>2</sup>, rendita € 213,81;

- particella 402, subalterno 2, categoria A/5, consistenza 4 vani, superficie catastale 69 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 69 m<sup>2</sup>, rendita € 142,54;

insistenti sui terreni così censiti:

N.C.T. del Comune di Piacenza D’Adige (PD), foglio 21:

- particella 165, ente urbano di are 00.80;

- particella 402, ente urbano di are 00.65.

2) N.C.T. del Comune di Piacenza D’Adige (PD), foglio 21, particella 309, qualità semin. arbor. di are 00.84, RD € 0,40, RA € 0,30.



Gli immobili sono intestati alla “

proprietà per 1/1.

Confini del Lotto: a nord part. 299, a est unità similare part. 321-403, a sud part. 306, a ovest part. 274-275-272-65.

**LOTTO 5 – IMMOBILI IN COMUNE DI TORREGLIA (PD).**

Gli immobili sono così catastalmente censiti (v. all. 11):

N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6:

- particella 313, subalterno 1 (graffata part. 660 sub. 3), categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie catastale 192 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 190 m<sup>2</sup>, rendita € 542,28;
- particella 313, subalterno 2 (graffata part. 660 sub. 4), categoria C/3, consistenza 185 m<sup>2</sup>, superficie catastale 213 m<sup>2</sup>, rendita € 410,84;
- particella 566, categoria C/7, consistenza 11 m<sup>2</sup>, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, rendita € 10,23;

insistenti sui terreni così censiti:

N.C.T. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6:

- particella 313, ente urbano di are 01.25;
- particella 566, ente urbano di are 01.05;
- particella 660, ente urbano di are 05.40.

Gli immobili sono intestati alla

proprietà per 1/1.

Confini del Lotto: a nord part. 631, a est part. 567, a sud unità similare part. 314, a ovest via San Daniele.

**A.b) CORRISPONDENZA.**



Gli elementi catastali identificativi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa istanza di vendita.

**A.c) STATO DI POSSESSO.**

LOTTE 1-2-3-4 – IMMOBILI NEI COMUNI DI CASALE DI SCODOSIA (PD), MASI (PD), PAPOZZE (RO), PIACENZA D'ADIGE (PD).

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi da persone.

LOTTO 5 – IMMOBILI IN COMUNE DI TORREGLIA (PD).

Alla data del sopralluogo l'unità artigianale (N.C.E.U. fg. 6, part. 313, sub. 2) era occupata dalla società \_\_\_\_\_ in forza di un contratto di locazione 6+6 anni, con decorrenza dal giorno 15.09.2019, prima scadenza fissata per il giorno 14.09.2025 con rinnovo automatico (v. all. 12). Detto contratto registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Padova in data 20.09.2019, n° \_\_\_\_\_, serie 3T, codice identificativo \_\_\_\_\_, prevede un canone annuo di locazione di € 3.000,00 (€ 250,00 mensili), da rivalutarsi annualmente nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo ISTAT. A parere del sottoscritto, con riferimento all'art. 2923 c.c., il canone di locazione annuo pattuito tra le parti è da ritenersi congruo.

**A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

LOTTO 1 – IMMOBILI IN COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA (PD).

Si riporta di seguito un estratto dell'art. 5 dell'atto di compravendita del 09.05.2012 (servitù richiamate anche nell'atto di compravendita del 29.01.2016): *“La parte venditrice rende edotta la parte acquirente, se in quanto possa interessare, della servitù di distanza costituita con atto in data 12.05.1975 n° 12120 di Rep. Notaio Francheschetti di Padova, debitamente registrato e trascritto ad*



*Este il 23.05.1975 ai nn. 995/866; della servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto in data 16.04.1992 n° 42063 di Repertorio Notaio Fulvio Vaudano di Padova, quivi registrato il 29.04.1992 al n. 4146 e trascritto in data 05.05.1992 ai nn. 2061/1605, di cui sopra; dell'atto d'obbligo in data 20.03.1980 n. 2290 di Rep. Notaio Vaudano di Padova, quivi registrato il 01.04.1980 al n. 2916 e trascritto ad Este il 03.04.1980 ai nn. 1134/914”.*

Si riporta di seguito un estratto dell'art. 6 dell'atto di compravendita del 09.05.2012: “*la parte acquirente si dichiara edotta della servitù attiva di attingere acqua dal pozzo, insistente sul mappale 270, come esistente”.*

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI MASI (PD).

Si osserva che una fascia di terreno lungo il confine sud della particella catastale 246 è gravata di fatto da servitù di passaggio a favore delle proprietà limitrofe.

LOTTO 3 – IMMOBILI IN COMUNE DI PAPOZZE (RO).

Si osserva che una fascia di terreno lungo il confine sud della particella catastale 60 è gravata di fatto da servitù di passaggio a favore delle proprietà limitrofe.

LOTTO 4 – IMMOBILI IN COMUNE DI PIACENZA D'ADIGE (PD).

Si osserva che con il citato atto di compravendita del 10.12.2009, rep. n° 44.104 del notaio Doro (v. all. 5), l'esecutata Società oltre ai beni oggetto di pignoramento (per le part. 165-402 nel pignoramento sono stati indicati i dati del Catasto Urbano e non la relativa corrispondenza al Catasto Terreni) ha acquistato anche la proprietà dell'area così censita non direttamente corrispondente ad un'unità urbana pignorata:

N.C.T. del Comune di Piacenza d'Adige (PD), foglio 21:

- particella 306 ente urbano di are 01.50.



**A parere dello scrivente il pignoramento andrà esteso anche a detto terreno, costituendo lo stesso l'accesso carraio e pedonale agli immobili dalla pubblica via.**

**LOTTO 5 – IMMOBILI IN COMUNE DI TORREGLIA (PD).**

1) Si riporta di seguito un estratto dell'atto di conferimento in società del 13.11.2008 (v. all. 6):

*“vincolo di distanza dai confini costituito con atto autentificato dal Notaio Mario Caracciolo di Padova in data 04.06.1996 n° 669 di Repertorio, debitamente registrato e trascritto in data 27.06.1996 ai nn. . I patti, obblighi e condizioni citati nell'atto a rogito Notaio Letter in data 18.07.1968 n° di Repertorio, registrato a Padova il 1° agosto 1968 al n° e trascritto in data 06.08.1968 ai nn°*

2) Si riporta di seguito il contenuto della nota di trascrizione del 27.06.1996 - Reg. Gen. n° 14.645 - Part. n° 10.509:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 04.06.1996, rep. n° 669 del notaio Caracciolo Mario di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Torreglia, foglio 6, particella 230;

a favore:

- per il diritto di proprietà;
- per il diritto di proprietà;

contro

- per il diritto di proprietà;

Sezione D: *“Premesso - che il signor*

*ha costruito un manufatto (tettoia residenziale utilizzata ad uso garage) su terreno di sua proprietà censito al nct del comune di Torreglia, foglio 6, mappale 175; - che detta costruzione e stata eretta a distanza non regolamentare in base al vigente prg, dal confine della*



*proprietà del signor \_\_\_\_\_ ; distinta con il mappale 230 del foglio 6 - che il comune di Torreglia, al fine di rilasciare la concessione edilizia in sanatoria, per la costruzione suddetta, ha richiesto da parte del proprietario confinante, il consenso alla costruzione suddetta realizzata senza rispetto dei confini legali; tutto ciò premesso e il signor \_\_\_\_\_ dichiara di acconsentire alla costruzione dell'opera in oggetto e meglio specificata in premessa, realizzata dal signor \_\_\_\_\_ a distanza non regolamentare dai confini della sua proprietà e precisamente dal terreno di cui al mappale 226 del foglio 6 di detto comune di Torreglia. Il tutto meglio individuato nei colori giallo e arancione nella planimetria che si allega al titolo.”*

3) Si riporta di seguito il contenuto della nota di trascrizione del 11.03.2019 - Reg. Gen. n° 9.190 - Part. n° 5.614:

Costituzione di servitù coattiva in data 20.02.2019, rep. n° 19.466 di

gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Torreglia, foglio 6, particella 313;

a favore di

- per il diritto di servitù di elettrodotto;
- contro  
per il diritto di servitù di elettrodotto.

Sezione D: *“Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 24 comma 5 del d.p.r. 327/2001 si dichiara che il presente decreto di asservimento è stato eseguito, ai sensi dell'articolo 23 comma 1 lettera h, in data 04.03.2019, mediante immissione in possesso da parte di \_\_\_\_\_ quale beneficiario dell'asservimento, con la redazione del verbale di cui all'articolo 24 del medesimo d.p.r. 327/2001 (riferimento protocollo \_\_\_\_\_).”*



**A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.**

Da quanto desumibile dalle certificazioni ipotecarie in atti e dalle visure eseguite dal sottoscritto in data 17.03.2023 presso le Direzioni Provinciali di Padova, Este e Rovigo, sono emerse le seguenti formalità:

**DIREZIONE PROVINCIALE DI PADOVA**

**TRASCRIZIONI:**

**Trascrizione del 15.11.2019 - Reg. Gen. n° 45.457 - Part. n° 29.091:**

Atto di pignoramento in data 27.10.2019, rep. n° 5.031 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova (PD), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Abano Terme (PD), foglio 12, particella 1597, sub. 26;

- a favore del  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Trascrizione del 27.10.2020 - Reg. Gen. n° 36.519 - Part. n° 23.436:**

Atto di pignoramento in data 25.08.2020, rep. n° 2.852 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova (PD), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Abano Terme (PD), foglio 12, particella 1597, sub. 26;

N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 660 sub. 3 (313 sub. 1 graffata);

N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 660 sub. 4 (313 sub. 2 graffata);

N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 566;



- a favore della “Banca Popolare dell’Alto Adige Soc. Coop. per Azioni” con sede a Bolzano (BZ), c.f. 00129730214, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### **ISCRIZIONI:**

#### **Iscrizione del 19.09.2008 - Reg. Gen. n° 41.056 - Part. n° 9.149:**

Ipoteca legale in data 10.09.2008, rep. n° 9.328/4.209 del notaio Luca Gianpiero di Abano Terme (PD), capitale € 45.090,00, interessi € 4.058,10, totale € 49.148,10, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Abano Terme (PD), foglio 12, particella 524, sub. 26;

- a favore di:  
per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;
- a favore di:  
per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;
- a favore di:  
per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;
- contro  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### **Iscrizione del 28.06.2010 - Reg. Gen. n° 24.895 - Part. n° 5.774:**

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario in data 23.06.2010, rep. n° 232.738/12.832 del notaio Ressa Maria Carmela di Padova (PD), capitale € 160.000,00, totale € 288.000,00, durata 10 anni e 1 mese, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 169 sub. 10;



N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 169 sub. 11 (particella 313 graffata);

N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 169 sub. 9;

N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 566;

- a favore della “Veneto Banca S.p.A.” con sede a Montebelluna (TV), c.f. 04167010265, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Iscrizione del 19.02.2018 - Reg. Gen. n° 6.426 - Part. n° 1.058:**

Ipoteca giudiziale in data 23.11.2017, rep. n° 2.165/2017 del Giudice di Pace di Padova (PD), capitale € 4.908,00, spese € 1.134,33, importo totale € 6.042,33, gravante sul seguente bene immobile:

N.C.E.U. del Comune di Abano Terme (PD), foglio 12, particella 1597, sub. 26 (ex fg. 12, part. 524, sub. 26);

- a favore del  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Iscrizione del 06.04.2018 - Reg. Gen. n° 13.109 - Part. n° 2.190:**

Ipoteca giudiziale in data 20.03.2018, rep. n° 897 del Tribunale di Vicenza (VI), capitale € 52.581,47, interessi € 10.418,53, spese € 7.000,00, importo totale € 70.000,00, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Abano Terme (PD), foglio 12, particella 1597, sub. 26;

N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 660 sub. 3 (313 sub. 1 graffata);

N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 660 sub. 4 (313 sub. 2 graffata);



N.C.E.U. del Comune di Torreglia (PD), foglio 6, particella 566;

- a favore della “Banca Popolare Alto Adige S.p.A.” con sede a Bolzano (BZ), c.f. 00129730214, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
  - contro
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**DIREZIONE PROVINCIALE DI ESTE (PD)**

**TRASCRIZIONI:**

**Trascrizione del 27.10.2020 - Reg. Gen. n° 4.854 - Part. n° 3.201:**

Atto di pignoramento in data 25.08.2020, rep. n° 2.852 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova (PD), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Piacenza D’Adige (PD), foglio 21, particella 165, sub. 4 (particella 165, sub. 5 e particella 402 sub. 1 graffate);

N.C.E.U. del Comune di Piacenza D’Adige (PD), foglio 21, particella 402, sub. 2;

N.C.T. del Comune di Piacenza D’Adige (PD), foglio 21, particella 309;

N.C.E.U. del Comune di Masi (PD), foglio 16, particella 495;

N.C.T. del Comune di Masi (PD), foglio 16, particella 246;

N.C.E.U. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8, particelle 948-949;

N.C.T. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8, particelle 951-952-953;

- a favore della “Banca Popolare dell’Alto Adige Soc. Coop. per Azioni” con sede a Bolzano (BZ), c.f. 00129730214, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
  - contro
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ISCRIZIONI:**



**Iscrizione del 03.04.2018 - Reg. Gen. n° 1.863 - Part. n° 255:**

Ipoteca giudiziale in data 20.03.2018, rep. n° 897 del Tribunale di Vicenza (VI), capitale € 52.581,47, interessi € 10.418,53, spese € 7.000,00, totale € 70.000,00, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Piacenza D'Adige (PD), foglio 21, particella 165, sub. 4-5;

N.C.E.U. del Comune di Piacenza D'Adige (PD), foglio 21, particella 402, sub. 1-2;

N.C.T. del Comune di Piacenza D'Adige (PD), foglio 21, particella 309;

N.C.E.U. del Comune di Masi (PD), foglio 16, particella 495;

N.C.T. del Comune di Masi (PD), foglio 16, particella 246;

N.C.E.U. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8, particelle 948-949;

N.C.T. del Comune di Casale di Scodosia (PD), foglio 8, particelle 951-952-953;

- a favore della “Banca Popolare dell’Alto Adige S.p.A.” con sede a Bolzano (BZ), c.f. 00129730214, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**DIREZIONE PROVINCIALE DI ROVIGO**

**TRASCRIZIONI:**

**Trascrizione del 23.10.2020 - Reg. Gen. n° 7.238 - Part. n° 4.860:**

Atto di pignoramento in data 25.08.2020, rep. n° 2.852 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova (PD), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Papozze (RO), foglio 9, particelle 60-89;

N.C.T. del Comune di Papozze (RO), foglio 9, particella 61;

- a favore della “Banca Popolare dell’Alto Adige Soc. Coop. per Azioni” con sede a Bolzano (BZ), c.f. 00129730214, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;



- contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### **ISCRIZIONI:**

#### **Iscrizione del 06.04.2018 - Reg. Gen. n° 2.905 - Part. n° 362:**

Ipoteca giudiziale in data 20.03.2018, rep. n° 897 del Tribunale di Vicenza (VI), capitale € 52.581,47, interessi € 10.418,53, spese € 7.000,00, totale € 70.000,00, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Papozze (RO), foglio 9, particelle 60-89;

N.C.T. del Comune di Papozze (RO), foglio 9, particella 61;

- a favore della “Banca Popolare dell’Alto Adige S.p.A.” con sede a Bolzano (BZ), c.f. 00129730214, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
  - contro
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

---

### **O.f) REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.**

#### **LOTTO 1 – IMMOBILI IN COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA (PD).**

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Casale di Scodosia e da quanto riportato negli atti di provenienza, gli immobili di cui al presente “Lotto 1” sono stati realizzati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Casale di Scodosia:

- licenza edilizia in data 12.02.1974 prot. 425, prat. n° 128/26, avente ad oggetto l’autorizzazione a “costruire un capannone da adibire a laboratorio artigiano”;
- concessione edilizia n° 357 del 28.12.1978 prot. 4311 (pratica non rinvenuta presso l’archivio del Comune);



- concessione edilizia n° 488 del 18.04.1980 prot. 1069, avente ad oggetto i lavori di “*ampliamento del suo capannone ad uso laboratorio artigianale*”;
- concessione edilizia n° 1506 del 11.11.1983 prot. 4504, avente ad oggetto i lavori di “*esecuzione delle parti non ultimate, riguardanti l’ampliamento del laboratorio artigianale, autorizzato con concessione edilizia n. 488 in data 18.04.1980*”;
- concessione edilizia in sanatoria n° 287 del 28.11.1988, avente ad oggetto i lavori di “*ampliamento abitazione e laboratorio artigianale*”;
- concessione edilizia n° 2.938 del 06.04.1990 prot. 6.617 (pratica non rinvenuta presso l’archivio del Comune);
- autorizzazione del 05.12.2006 prot. 8.450 (pratica non rinvenuta presso l’archivio del Comune).

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità degli immobili.

Come riportato in precedenza, in corrispondenza del lato ovest della proprietà è stata accertata l’abusiva realizzazione di un corpo di fabbrica di circa 120 m<sup>2</sup> lordi attualmente allo stato grezzo e di una tettoia di circa 30 m<sup>2</sup>. Vista la tipologia di costruzione, si ritiene che la stessa fosse stata realizzata con l’intenzione di attribuirgli una volta completata la destinazione residenziale. Essendo gli immobili situati in una zona urbanistica di “tipo D produttiva”, la destinazione residenziale non è ammessa se non per la realizzazione dell’alloggio del custode o del gestore, possibilità questa che risulta già essere stata sfruttata alcuni decenni fa in occasione della realizzazione del più ampio complesso immobiliare.

In ulteriore difformità rispetto a quanto autorizzato dalla P.A. sono state riscontrate delle diverse forometrie sui prospetti est e ovest, ed è stato realizzato un locale interno all’unità immobiliare di cui alla part. 948.



Da quanto riportato nella Certificazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Casale di Scodosia in data 27.01.2023 (v. all. 13), in base al vigente Piano Regolatore Generale e all'approvata variante, i terreni di cui al presente "Lotto 1" ricadono in "Zona Territoriale Omogenea D1 con le prescrizioni dettate dagli articoli 7 e 14 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione".

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI MASI (PD).

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Masi e da quanto riportato nell'atto di provenienza, gli immobili di cui al presente "Lotto 2" sono stati realizzati in data anteriore al primo settembre 1967 e successivamente il Comune di Masi ha rilasciato/autorizzato i seguenti provvedimenti:

- permesso di costruire in data 02.08.2007 n° PC07/094, prot. gen. 4.663, avente ad oggetto i lavori di "ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione";
- dichiarazione di inagibilità ed ordinanza di sgombero di unità immobiliare in data 04.02.2016, reg. ord. n° 01/2016, prot. n° 0000553;
- CILA in data 21.07.2016, rubricata per lavori di ristrutturazione e seguito di ordinanza contingibile ed urgente del Comune di Masi in data 04.02.2016;
- domanda di agibilità in data 30.09.2016, prot. n° 4677;
- segnalazione certificata di agibilità in data 14.12.2016, codice pratica 04294630282-14122016-1533.

In data 26.07.2019, con lettera prot. comunale n° 4010, la società ha comunicato che "inizieranno i lavori necessari per l'inibizione all'accesso del fabbricato inagibile e fatiscente, oltre alle opere di perimetrazione dell'area cortiliva annessa, interessata da possibili crolli del cornicione e tetto esistente" (v. all. 14).



Come riportato in precedenza, durante il corso del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, essendone stato inibito l'accesso mediante chiusura con muratura delle porte/finestre, tuttavia da un'analisi esterna dell'immobile non sembrerebbero esservi volumetrie abusive.

Da quanto riportato nella Certificazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Masi in data 07.02.2023 (v. all. 15), in base al Piano degli Interventi approvato, i terreni di cui al presente "Lotto 2" ricadono in "Zona E – ambito di riordino nella zona agricola".

### LOTTO 3 – IMMOBILI IN COMUNE DI PAPOZZE (RO).

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Papozze e da quanto riportato nell'atto di provenienza, gli immobili di cui al presente "Lotto 3" sono stati realizzati in data anteriore al primo settembre 1967 e successivamente il Comune di Papozze ha rilasciato/autorizzato i seguenti provvedimenti:

- D.I.A. prot. 844 del 02.03.2010 avente ad oggetto i lavori di *"intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione del 40% di volumetria sulla potenzialità edificatoria"*;
- D.I.A. prot. 1.790 del 30.04.2010 avente ad oggetto i lavori di *"intervento di ristrutturazione e ampliamento con l'applicazione dell'aumento del 20% di volumetria sulla volumetria esistente"*;
- D.I.A. prot. 2306 del 05.06.2010 avente ad oggetto i lavori di *"intervento di ristrutturazione e ampliamento con l'applicazione dell'aumento del 20% di volumetria sulla volumetria esistente"*;
- permesso di costruire in data 10.12.2011 prot. n° 3.998, pratica n° C05/2010, avente ad oggetto i lavori di *"ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso di civile abitazione"*.

Da quanto riportato nella Certificazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Papozze in data 07.12.2022 (v. all. 16), in base al Piano degli Interventi vigente, i terreni di cui al presente "Lotto 3" ricadono in "Zona E agricola di cui all'art. 35 delle NTO".



LOTTO 4 – IMMOBILI IN COMUNE DI PIACENZA D’ADIGE (PD).

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Piacenza D’Adige e da quanto riportato nell’atto di provenienza, gli immobili di cui al presente “Lotto 4” sono stati realizzati in data anteriore al primo settembre 1967 e successivamente il Comune di Piacenza D’Adige ha rilasciato/autorizzato i seguenti provvedimenti:

- permesso di costruire in data 27.06.2006, n° 46/05, prot. n° 3113, avente ad oggetto i lavori di “completamento opere a variante alla C.E. n° 256 del 27.06.1987” (v. all. 17).

Successivamente risultano depositate dalla società “ ” ulteriori pratiche edilizie non concluse positivamente causa mancata integrazione documentale, ecc..

Rispetto al progetto approvato (P.d.C. n° 46/05) sono state riscontrate delle difformità di posizionamento delle pareti interne, nonché il mancato completamento delle opere nei termini stabiliti dal titolo edilizio.

Da quanto riportato nella Certificazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Piacenza D’Adige in data 19.12.2022 (v. all. 18), in base al Piano degli Interventi approvato e all’ultima variante adottata, i terreni di cui al presente “Lotto 4” ricadono in “Z.T.O. C1/s3 – area parco – ambito di interesse ambientale e per la formazione di parchi”.

LOTTO 5 – IMMOBILI IN COMUNE DI TORREGLIA (PD).

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Torreglia e da quanto riportato nell’atto di provenienza, gli immobili di cui al presente “Lotto 5” sono stati realizzati in data anteriore al primo settembre 1967 e successivamente il Comune di Piacenza Torreglia ha rilasciato/autorizzato i seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia n° 848, pratica n° 1579 in data 13.02.1990;
- concessione edilizia in sanatoria n° 92, prot. n° 1920/86 in data 08.02.2004;



- D.I.A. prot. n° 3.094, pratica n° 1.579 in data 07.04.2005, relativa alla realizzazione della muretta di confine posta sul lato nord della proprietà;
- D.I.A. parzialmente a sanatoria prot. n° 8.852, pratica n° 4.579 in data 17.10.2006, relativa al rivestimento della copertura con pannelli in lamiera ondulata;
- permesso di costruire n° 20, pratica edilizia n° 1.579 in data 01.03.2007, avente ad oggetto i lavori di *“modifiche interne ed esterne fabbricato ad uso artigianale residenziale parzialmente a sanatoria”*;
- agibilità attestata per silenzio assenso con decorrenza dal 01.09.2007 come da certificazione in data 17.09.2007 prot. n° 7.323 (v. all. 19).

In difformità rispetto a quanto autorizzato:

- con riferimento all'unità residenziale: la tettoia presente sul lato est della proprietà appare essere stata realizzata troppo a ridosso del confine di proprietà lato est; il locale tecnico al piano primo è stato compartimento con una porta rispetto al disimpegno; al piano primo sul lato est sono state realizzate delle finestrate apribili anziché in vetrocemento;
- con riferimento all'unità artigianale il soppalco realizzato all'interno del laboratorio è stato tamponato in muratura a livello del piano terra;
- la recinzione tra le part. 313 e 566 è stata realizzata con una ringhiera metallica anziché una rete plastificata.

Non è stato richiesto alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento del bene immobile oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

#### **A.g) COMPROPRIETA'.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono in piena proprietà dell'esecutata Società.

#### **A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.**



LOTTO 1 – IMMOBILI IN COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA (PD).

Il sottoscritto, ritiene che le opere eseguite abusivamente in ampliamento dovranno essere rimosse perché non sanabili, mentre le modifiche interne e prospettiche (fori finestra) del laboratorio potranno essere regolarizzate con una pratica edilizia in sanatoria. L'onere per la rimozione dei manufatti abusivi può essere quantificato in circa € 15.000,00.

Trattandosi di immobili bisognosi di un completo intervento di ristrutturazione mediante presentazione di apposita pratica edilizia e successiva segnalazione certificata di agibilità (con reperimento/predisposizione di tutta la documentazione inerente: dichiarazioni di conformità, accatastamento, autorizzazione allo scarico delle acque, ecc.), ci si dovrà rivolgere ad un professionista abilitato. In tale occasione, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale potrà essere ripristinata la conformità urbanistica e catastale dell'immobile. Il costo per dette incombenze è stato valutato mediante un coefficiente riduttivo del valore dei beni, così come meglio specificato nel paragrafo relativo alla valutazione.

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI MASI (PD).

Non sono state accertate opere abusive.

LOTTO 3 – IMMOBILI IN COMUNE DI PAPOZZE (PD).

Non sono state accertate opere abusive.

LOTTO 4 – IMMOBILI IN COMUNE DI PIACENZA D'ADIGE (PD).

Per il completamento dei lavori di ristrutturazione degli immobili dovrà essere depositata presso il Comune da parte di un tecnico abilitato, un'apposita pratica edilizia con successiva segnalazione certificata di agibilità (con reperimento/predisposizione di tutta la documentazione inerente: dichiarazioni di conformità, accatastamento, autorizzazione allo scarico delle acque, ecc.). In tale occasione, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale potrà essere ripristinata la conformità



urbanistica degli immobili. Il costo per dette incombenze è stato valutato mediante un coefficiente riduttivo del valore dei beni, così come meglio specificato nel paragrafo relativo alla valutazione.

#### LOTTO 5 – IMMOBILI IN COMUNE DI TORREGLIA (PD).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate all'interno dell'unità residenziale e di quella artigianale, sarà da prevedersi la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria con una spesa di circa € 2.500,00. Per quanto riguarda la tettoia in legno realizzata sul lato est, la quale si estende fino a ridosso del confine di proprietà, visto il posizionamento del manufatto lo stesso dovrà essere rimosso o quantomeno spostato/modificato per essere regolarizzato, così come dovranno essere ripristinate le chiusure in vetrocemento delle forometrie lato est al piano primo, con una spesa totale quantificabile in circa € 4.000,00.

#### **A.j) SPESE CONDOMINIALI.**

Nessuno degli immobili pignorati fa parte di un "Condominio".

#### **A.J) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

#### LOTTO 1 – IMMOBILI IN COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA (PD).

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili a destinazione d'uso artigianale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m<sup>2</sup> 350,00 per la superficie commerciale degli immobili ed €/m<sup>2</sup> 7,00 per la superficie scoperta di pertinenza.

Nel calcolo della superficie commerciale gli immobili vengono conteggiati al 100% al lordo delle murature.

Visto quanto sopra, il valore dei beni risulta il seguente:

$$V = (845 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2) + (1.380 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2) = € 295.750,00 + € 9.660,00 = € 305.410,00$$



A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

-stato d'uso e manutenzione: in considerazione delle mediocri condizioni di manutenzione dell'immobile e della presenza in copertura di lastre in cemento-amianto, con necessità di provvedere ad un completo intervento di ristrutturazione si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del valore pari al 70%;

-stato di possesso: il bene è libero da persone, pertanto non si ritiene di applicare alcun coefficiente riduttivo del valore di stima;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;

-oneri di regolarizzazione urbanistica: valutati € 15.000,00 per la rimozione dei manufatti abusivi, si evidenzia inoltre che per procedere con le opere di ristrutturazione si dovrà provvedere alla presentazione di apposita pratica edilizia e successiva segnalazione certificata di agibilità, i cui costi vengono tenuti in considerazione nella presente stima (v. in particolare detrazione stato d'uso e manutenzione);

pertanto il valore del bene è pari a:

$$V = € 305.410,00 \times (100\% - 70\%) - € 15.000,00 = € 76.623,00$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per tenere in considerazione l'assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 1" risulta pari a:

$$V_{\text{lotto 1}} = € 76.623,00 \times (100\% - 15\%) = € 65.129,55 \text{ arrotondato ad } € 65.000,00 \text{ (Euro sessantacinquemila/00)}$$



Considerata l'epoca di costruzione degli immobili e la mancata esecuzione d'interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio, i serramenti e l'impiantistica in genere, gli stessi possono essere annoverati nella classe energetica più bassa (G).

LOTTO 2 – IMMOBILI IN COMUNE DI MASI (PD).

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili a destinazione d'uso residenziale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m<sup>2</sup> 600,00 per la superficie commerciale degli immobili.

Nel calcolo della superficie commerciale si è ritenuto di applicare i seguenti criteri/coefficienti:

- l'appartamento viene conteggiato al 100% al lordo delle murature;
- il giardino comprensivo del terreno di cui alla part. 246, viene conteggiato al 10% fino a 25 m<sup>2</sup>, l'eccedenza viene calcolata al 2%.

Visto quanto sopra, il valore dei beni risulta il seguente:

$$V = [120 \text{ m}^2 + (25 \text{ m}^2 \times 0,10\%) + (204 \text{ m}^2 \times 0,02\%)] \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 126,58 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€} 75.948,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: trattandosi di un fabbricato in pessimo stato di manutenzione con presenza di lastre in cemento-amianto che necessita di un radicale intervento di ristrutturazione, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del valore di stima pari all'85%;
- stato di possesso: l'immobile è disabitato, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di deprezzamento;



- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;

- oneri di regolarizzazione amministrativa: non sono state rilevate opere abusive da sanare;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V = € 75.948,00 \times (100\% - 85\%) = € 11.392,20;$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 2" risulta pari a:

$$V_{\text{lotto 2}} = € 11.392,20 \times (100\% - 15\%) = € 9.683,20 \text{ arrotondato ad } € 10.000,00 \text{ (Euro diecimila/00)}$$

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (ante '67), le sue caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio e l'impiantistica in genere, l'unità immobiliare in questione può essere annoverata nella classe energetica più bassa G (ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dell'A.P.E.).

### LOTTO 3 – IMMOBILI IN COMUNE DI PAPOZZE (PD).

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili a destinazione d'uso residenziale presenti nella zona (il sito "Astalegale" mi ha comunicato di non disporre di dati di vendita per la zona in questione), si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m<sup>2</sup> 600,00 per la superficie commerciale dell'unità residenziale.

Nel calcolo della superficie commerciale si è ritenuto di applicare i seguenti criteri/coefficienti:

- l'abitazione viene conteggiata al 100% al lordo delle murature;

- l'annesso rustico viene conteggiato al 30% al lordo delle murature;



- il giardino viene conteggiato al 10% fino a 25 m<sup>2</sup>, l'eccedenza viene calcolata al 2%.

Visto quanto sopra, il valore dell'abitazione risulta il seguente:

$$V_{\text{abitazione}} = [112 \text{ m}^2 + (24 \text{ m}^2 \times 0,30\%) + (25 \text{ m}^2 \times 0,10\%) + (50 \text{ m}^2 \times 0,02\%)] \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 122,7 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 73.620,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: trattandosi di un fabbricato in pessimo stato di manutenzione con presenza di lastre in cemento-amianto che necessita di un radicale intervento di ristrutturazione, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del valore di stima pari all'85%;

- stato di possesso: il fabbricato è disabitato, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di deprezzamento;

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;

- oneri di regolarizzazione amministrativa: non sono state rilevate opere abusive da sanare;

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V_{\text{abitazione}} = \text{€ } 73.620,00 \times (100\% - 85\%) = \text{€ } 11.043,00;$$

Per quanto riguarda il terreno agricolo censito alla part. 61, analizzati i valori correnti di mercato dei terreni agricoli, visti i valori agricoli medi stimati dalla "Commissione Provinciale" relativi alla regione agraria n° 3, tenuto conto dell'ubicazione e delle ridotte dimensioni del terreno in questione, si è ritenuto equo valutare il bene come segue:

$$V_{\text{terreno}} = \text{m}^2 2.086 \times \text{€/m}^2 3,00 = \text{€ } 6.258,00$$

$$V_{\text{totale}} = \text{€ } 11.043,00 + \text{€ } 6.258,00 = \text{€ } 17.301,00$$



a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 3" risulta pari a:

$V_{\text{lotto 3}} = € 17.301,00 \times (100\% - 15\%) = € 14.705,85$  arrotondato ad € 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (ante '67), le sue caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio e l'impiantistica in genere, l'unità immobiliare in questione può essere annoverata nella classe energetica più bassa G (ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dell'A.P.E.).

#### LOTTO 4 – IMMOBILI IN COMUNE DI PIACENZA D'ADIGE (PD).

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili a destinazione d'uso residenziale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m<sup>2</sup> 700,00 per la superficie commerciale dell'immobile.

Nel calcolo della superficie commerciale si è ritenuto di applicare i seguenti criteri/coefficienti:

- la superficie residenziale viene conteggiata al 100% al lordo delle murature;
- il giardino comprensivo del terreno di cui alla part. 309, viene conteggiato al 10% fino a 25 m<sup>2</sup>, l'eccedenza viene calcolata al 2%.

Visto quanto sopra, il valore dei beni risulta il seguente:

$V = [220 \text{ m}^2 + (25 \text{ m}^2 \times 0,10\%) + (59 \text{ m}^2 \times 0,02\%)] \times 700,00 \text{ €/m}^2 = 223,68 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = € 156.576,00$



A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: visto il discreto stato di manutenzione degli immobili che risultano da ultimare ed appaiono abbandonati da qualche anno, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del valore di stima pari al 35%;

- stato di possesso: gli immobili sono liberi da persone, pertanto non viene applicato alcun coefficiente di deprezzamento;

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: **come riportato in precedenza, si ritiene che il pignoramento debba essere esteso alla part. 306 di proprietà della Società esecutata, identificante l'accesso pedonale e carraio dalla pubblica via;**

- oneri di regolarizzazione amministrativa: come riportato nel paragrafo "A.h" per il completamento delle opere di ristrutturazione si dovrà provvedere alla presentazione di apposita pratica edilizia e successiva segnalazione certificata di agibilità, i cui costi vengono tenuti in considerazione nella presente stima (v. in particolare detrazione stato d'uso e manutenzione);

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V = \text{€ } 156.576,00 \times (100\% - 35\%) = \text{€ } 101.774,40;$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 4" risulta pari a:

$$V_{\text{lotto 4}} = \text{€ } 101.774,40 \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 86.508,24 \text{ arrotondato ad € } 87.000,00 \text{ (Euro ottantasettemila/00)}$$

#### **LOTTO 5 – IMMOBILI IN COMUNE DI TORREGLIA (PD).**

Nella stima degli immobili si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili a



destinazione d'uso residenziale presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto di fissare un importo unitario di €/m<sup>2</sup> 700,00 per la superficie commerciale dell'unità residenziale ed €/m<sup>2</sup> 350,00 per l'unità artigianale, mentre l'unità ad uso tettoia con relativo scoperto viene valutata "a corpo".

Nel calcolo della superficie commerciale si è ritenuto di applicare i seguenti criteri/coefficienti:

- la superficie residenziale e quella artigianale vengono conteggiate al 100% al lordo delle murature;
- il magazzino esterno dell'unità artigianale viene conteggiato al 20%;

Nella valutazione si ritiene compreso il valore della piccola superficie scoperta comune tra le unità residenziale e artigianale.

Visto quanto sopra, il valore delle unità beni risulta il seguente:

$$V_{\text{residenza}} = 192 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 134.400,00$$

$$V_{\text{laboratorio}} = [160 \text{ m}^2 + (10 \text{ m}^2 \times 20\%)] \times 350,00 \text{ €/m}^2 = 162 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 56.700,00$$

$$V_{\text{tettoia}} = \text{€ } 8.000,00 \text{ a corpo}$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: in considerazione della presenza di lastre in cemento-amianto nella copertura degli immobili, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 10%;
- stato di possesso: l'unità artigianale è occupata in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, pertanto si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del valore di stima pari al 20%;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima;
- oneri di regolarizzazione amministrativa: per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà da prevedersi la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria con una spesa di circa € 2.500,00,



mentre per quanto riguarda la tettoia in legno realizzata sul lato est, la stessa dovrà essere rimossa o quantomeno spostata/modificata per essere regolarizzata, così come dovranno essere ripristinate le chiusure in vetrocemento delle forometrie lato est al piano primo, con una spesa quantificabile in circa € 4.000,00;

pertanto il valore totale dei beni viene così modificato:

$$V = (\text{€ } 134.400,00 \times 100\% - 10\%) + (\text{€ } 56.700,00 \times 100\% - 10\% - 20\%) + (\text{€ } 8.000,00 \times 100\% - 10\%) - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 161.350,00;$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del "Lotto 5" risulta pari a:

$$V_{\text{lotto 5}} = \text{€ } 161.350,00 \times (100\% - 15\%) = \text{€ } 137.147,50 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 137.000,00 \text{ (Euro centotrentasettemila/00)}$$

#### **B) INVIO DELLA PERIZIA ALL'ESECUTATA, AL CREDITORE E AL CUSTODE.**

In data 06.04.2023, ho inviato mediante PEC copia della presente relazione agli avv.ti Tomas Trevisiol e Luigi F. Rossi legali dell'esecutata Società. Copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC ai legali del creditore procedente avv.ti Cristina Dianin e Nicoletta Todeschini, nonché al custode notaio Roberto Serra.

Padova, 06 aprile 2023

Il perito  
dott. ing. Marco Mazzei



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 218/2020 promossa dalla BANCA POPOLARE  
DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA contro

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato n.1: Atto di provenienza "Lotto 1".
- Allegato n.2: Atto di provenienza "Lotto 1".
- Allegato n.3: Atto di provenienza "Lotto 2".
- Allegato n.4: Atto di provenienza "Lotto 3".
- Allegato n.5: Atto di provenienza "Lotto 4".
- Allegato n.6: Atto di provenienza "Lotto 5".
- Allegato n.7: Visure e planimetrie catastali "Lotto 1".
- Allegato n.8: Visure e planimetrie catastali "Lotto 2".
- Allegato n.9: Visure e planimetrie catastali "Lotto 3".
- Allegato n.10: Visure e planimetrie catastali "Lotto 4".
- Allegato n.11: Visure e planimetrie catastali "Lotto 5".
- Allegato n.12: Contratto di locazione "Lotto 5".
- Allegato n.13: Certificato di destinazione urbanistica "Lotto 1".
- Allegato n.14: Dichiarazione di inagibilità "Lotto 2".
- Allegato n.15: Certificato di destinazione urbanistica "Lotto 2".
- Allegato n.16: Certificato di destinazione urbanistica "Lotto 3".
- Allegato n.17: Planimetrie di progetto "Lotto 4".
- Allegato n.18: Certificato di destinazione urbanistica "Lotto 4".



Allegato n.19: certificato di agibilità “Lotto 5”.

Allegato n.20: documentazione fotografica.

