

TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva
n. **328/22 R.G. Es.**
Giudice dott.ssa Paola Rossi

Amco Asset Management Company S.p.A.
contro

PERIZIA DI STIMA

marcopastorini
architetto
via Sacro Cuore 104/A 35135 Padova
marcopastorini@gmail.com
3392270610 - 0492025604



PAGINA VUOTA



SOMMARIO

SOMMARIO.....	3
1. PREMESSA.....	5
1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c.....	7
1.2 Inizio operazioni peritali e stato di occupazione degli immobili.....	7
Valutazione congruità del canone di locazione.....	7
2. TITOLO DI PROVENIENZA.....	8
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	8
3.1 Attuali identificativi catastali.....	9
3.2 Confini catastali.....	10
3.3 Corrispondenza degli identificativi catastali.....	10
3.4 Regolarità dell'accatastamento.....	10
3.5 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei e regime patrimoniale.....	10
4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA.....	11
4.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e Destinazione urbanistica dell'area.....	11
4.2 Titoli abilitativi reperiti.....	11
4.3 Planimetria catastale di primo impianto.....	12
4.4 Agibilità.....	12
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	15
5.1 Contesto urbano.....	15
5.2 Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme.....	16
5.3 Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:.....	17
6. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	21
7. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	22
7.1 Criteri di stima.....	22
7.2 Stima.....	22
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.....	24
8.1 Iscrizioni contro.....	25
8.2 Trascrizioni contro.....	25
9. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI.....	26
9.1 Vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione.....	26



PAGINA VUOTA



1. PREMESSA

In data 03.01.2023, la dott.ssa Paola Rossi, Giudice dell'Esecuzione, nominava formalmente il sottoscritto arch. Marco Pastorini, con studio professionale in via Sacro Cuore 104a a Padova, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 328/22** R.G. Es., promossa da **Amco Asset Management Company S.p.A.** contro _____ e lo si invitava a comparire per la formulazione dei quesiti e per prestare giuramento.

In data 11.01.2023 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A' - Quesito)

Individuazione dei beni oggetto di esecuzione

(con riferimento specifico all'ATTO DI PIGNORAMENTO ed all'ISTANZA DI VENDITA):

Dati catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Trebaseleghe PD Fg. 27 - mapp. 202 - sub. 4 - A/7 - cons: 9,5 vani - via Zignol 25 Fg. 27 - mapp. 202 - sub. 3 - C/6 - cons: 16 mq - via Zignol 25 Fg. 27 - mapp. 202 - sub. 5 - E - via Zignol 25 <u>Catasto terreni</u> - Comune di Trebaseleghe PD Fg. 27 - mapp. 202 - Ente urbano
Diritto in esecuzione:	proprietà per 1\1
Luogo:	Trebaseleghe PD, frazione 'Fossalta' - via Zignol n. 25
Tipologia di beni:	Piena proprietà di appartamento su due livelli con garage, ampi locali accessori e scoperti di pertinenza esclusiva, il tutto situato in contesto rurale di case accostate;



PDF Eraser Free

Riepilogo dell'attività peritale:

- in data 11.01.2023:
- Giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Padova, acquisizione del fascicolo telematico ed esame della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
- Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio dott.ssa Amelia Cuomo;
 - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale di: visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali attuali e di primo impianto;
 - **Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.** depositata agli atti;
 - **Accertamento della conformità urbanistica** degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe tramite: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di richiesta formale di accesso agli atti e domanda di riproduzione della documentazione tecnica necessaria ai fini delle verifiche richieste;
 - **Invio della Comunicazione di inizio operazioni peritali** al debitore tramite Raccomandata A\R;
- in data 07.02.2023:
- **Inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia del Entrate per il **rinnovo delle risultanze ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
 - **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
 - **Indagine di mercato** per la valutazione degli immobili ed **elaborazione della perizia di stima**;
 - **Conclusione delle operazioni peritali** con invio della perizia di stima al debitore tramite Raccomandata A\R ed al creditore precedente tramite PEC, e deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;



PDF Eraser Free

1.1 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato Certificazione notarile del Dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni CE, documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. relativa ai soggetti intestatari degli immobili pignorati, effettuato nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento, fino alle date 02.11.2022 e 23.12.2022.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

1.2 Inizio operazioni peritali e stato di occupazione degli immobili

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 07.02.2023, data in cui **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili**, alla presenza del Custode dott.ssa Monica Incerti e della sig.ra

Gli immobili risultano occupati in virtù di "**Contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria**", ai sensi dell'art. 5 comma 1 L. 431\1998, fornito al sottoscritto per il tramite del Custode, stipulato in data 17.01.2023 tra il sig.

(locatore) ed i signori (locatari), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova in data 18.01.2023 al n. 767 Serie 1T.

La durata del contratto è di 1 anno con decorrenza dal 01.01.2023 e scadenza al 31.12.2023, con rinnovazione tacita per ulteriore 1 anno ovvero fino al 31.12.2024.

Si precisa che **il suddetto contratto è stato stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento di cui al presente procedimento**, per questo motivo **il sottoscritto ritiene che risulti non opponibile alla procedura di vendita**, pertanto le attuali circostanze di occupazione degli immobili possono considerarsi influenti ai fini della valutazione di stima.

Da quanto è stato possibile appurare attraverso apposita indagine non risultano ulteriori contratti di locazione o di altro tipo incidenti sul godimento degli immobili.

Valutazione congruità del canone di locazione

Immobili:	A/7 + C/6
Canone:	€ 7.200,00 annui, pari a 600 € mensili
Superficie commerciale:	220 mq
Rendita:	€ 1.103,93 (A/7) e € 29,75 (C/6)
Valore catastale al 18/02/23:	€ 127.503,92 (A/7) e € 3.436,13 (C/6)
canone congruo al 10% valore catastale:	€ 13.094,00 annui



PDF Eraser Free

In base alla rendita catastale e al valore catastale dell'immobile che se ne ricava, il canone di locazione attuale appare fortemente incongruo, passibile di accertamento. Si osserva tuttavia che il valore catastale risultante è estremamente elevato se confrontato con i valori di mercato comparabili (tipologia e zona). Valutando la congruità in base ai valori OMI, il valore medio di locazione proposto dall'Osservatorio per la tipologia e la zona in oggetto, è di circa 4 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile allineato con quanto richiesto a contratto.

(allegato 'H' - Contratto di locazione)

2. TITOLO DI PROVENIENZA

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio AMELIA CUOMO di Piazzola sul Brenta, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 05.06.2019, rep.n. 27501 racc.n. 11926, registrato a Padova al n. 18801 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 10.06.2019 al n. 23243/14685;

In virtù dell'atto sopraindicato il signor _____ dichiarato essere di stato civile libero, **ha acquistato la piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione;**

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Dati catastali: Catasto fabbricati - Comune di Trebaseleghe PD
Fg. 27 - mapp. 202 - sub. 4 - A/7 - cons: 9,5 vani - via Zignol 25
Fg. 27 - mapp. 202 - sub. 3 - C/6 - cons: 16 mq - via Zignol 25
Fg. 27 - mapp. 202 - sub. 5 - E - via Zignol 25
Catasto terreni - Comune di Trebaseleghe PD
Fg. 27 - mapp. 202 - Ente urbano
Diritto colpito: proprietà per 1\1



PDF Eraser Free

3.1 Attuali identificativi catastali

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Trebaseleghe (PD)

Fg. 27 - part. 202 - sub. 4 - cat. A/7 - cl. 2 - cons. 9,5 vani - sup. catastale: totale 274 mq - totale escluse aree scoperte 269 mq - rendita € 1.103,93 - via Zignol n. 25 - P: T-1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2020 Pratica n. PD0010211 in atti dal 27/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4481.1/2020);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 05/06/2019 Pubblico ufficiale CUOMO AMELIA Sede PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) Repertorio n. 27501 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14685.1/2019;

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Trebaseleghe (PD)

Fg. 27 - part. 202 - sub. 3 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 16 mq - sup. catastale: 21 mq - rendita € 29,75 - via Zignol n. 25 - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 05/06/2019 Pubblico ufficiale CUOMO AMELIA Sede PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) Repertorio n. 27501 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14685.1/2019;

Scoperti

Catasto Fabbricati - Comune di Trebaseleghe (PD)

Fg. 27 - part. 202 - sub. 5 - Bene comune non censibile dal 29.05.2019;

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 28/05/2019 Pratica n. PD0155135 in atti dal 29/05/2019 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 115649.1/2019);



Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Trebaseleghe (PD)

Fig. 27 - part. 202 - ENTE URBANO - sup. 02 are 95 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 27/05/2019 Pratica n. PD0154413 in atti dal 27/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 154413.1/2019);

3.2 Confini catastali**Confini del lotto (C.T. fg. 27 - mapp. 202):**

nord: via Zignol (strada pubblica)

sud: mapp. 808 (lotto ineditato di altra proprietà)

ovest: mapp. 249 (unità immobiliare accostata di altra proprietà)

est: mapp. 203 (unità immobiliare accostata di altra proprietà)

(**allegato 'C'** – Documentazione catastale)

3.3 Corrispondenza degli identificativi catastali

Relativamente ai dati catastali sopraindicati si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, come anche tra questi e le attuali risultanze catastali.

3.4 Regolarità dell'accatastamento

Relativamente agli immobili in oggetto si rileva che le planimetrie catastali differiscono lievemente rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo e differiscono anche rispetto allo stato assentito urbanisticamente. La necessità di provvedere ad aggiornamento catastale verrà comunque adeguatamente approfondita sotto il profilo della conformità urbanistica nel successivo paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

3.5 Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei e regime patrimoniale

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

-

diritto reale: **diritto di proprietà per 1 \ 1**

Nell'atto di acquisto degli immobili il debitore ha dichiarato essere di stato civile libero.

Relativamente ai suddetti immobili non risultano ulteriori diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.



4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Si premette che il complesso edilizio di case accostate di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione è inserito in una cortina storica della zona rurale della frazione 'Fossalta' di Trebaseleghe ed è riconducibile ad un impianto dei primi del '900 se non precedente. **L'edificazione del complesso è avvenuta dunque in epoca precedente all'istituzione di titoli edilizi abilitativi.**

Allo scopo di accertare la conformità urbanistica e di valutare la presenza di possibili opere abusive negli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha effettuato le seguenti indagini.

4.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e Destinazione urbanistica dell'area

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell' Art. 18 comma 2 del D.Lgs. n. 47 del 28/02/1985 in quanto trattasi di fatto di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U., ed inferiori a 5.000 mq. Si forniscono comunque di seguito le previsioni urbanistiche di piano:

Il Piano degli Interventi vigente nel Comune di Trebaseleghe inquadra l'area in oggetto ricadente in "Zona Omogenea C1e / 60 - Residenziale esterna ai centri abitati, art. 22", il complesso abitativo in cui sono inseriti gli immobili è inquadrato tra gli "Edifici di interesse architettonico, tipologico e ambientale, art. 52" con Grado di protezione n. 2.

4.2 Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Trebaseleghe, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, che possano avere legittimato interventi nel corso del secolo scorso, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto il seguente provvedimento:

- **"Concessione gratuita per opere edilizie n. 105/87"**, prot.n. 4035/87, rilasciata in data 01.10.1987, intestata ai sig.ri _____, per *"ampliamento di abitazione unifamiliare"*, sugli immobili allora censiti al fg. 27 mapp. 202 e 289 in via Zignol;

Il provvedimento edilizio sopraindicato legittima la realizzazione di un disimpegno con sovrastante terrazza in ampliamento lungo il lato sud dell'edificio.



PDF Eraser Free

In merito alla realizzazione di tale ampliamento si precisa che, nonostante si tratti di un intervento del tutto legittimato, essendo il disimpegno realizzato in adiacenza ed in continuità a due locali destinati a soggiorno ed a camera, questi vani risultano conseguentemente non più direttamente finestrati verso l'esterno, ma solo indirettamente, e quindi sprovvisti delle superfici aeroilluminanti minime previste dai requisiti igienico-sanitari per i locali di abitazione ai sensi dell'art. 5 del D.M. 05/07/1975.

Si ritiene utile aggiungere che presso l'Ufficio Tecnico è stata reperita anche la seguente pratica edilizia:

- **“D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot.n. 5214”**, presentata il 14.05.1997, intestata al sig. _____, per la *“costruzione di un muro divisorio”*, sugli immobili allora censiti al fg. 27 mapp. 202 e 289 in via Zignol;

Tale pratica legittimava la realizzazione di un muro divisorio tra ripostiglio e garage, tuttavia tale intervento non appare essere stato eseguito ed il titolo ad oggi è decaduto.

4.3 Planimetria catastale di primo impianto

Ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis dell'D.P.R. 380/2001, si è provveduto ad effettuare indagine presso l'Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Padova, allo scopo di reperire informazioni catastali di primo impianto, desumendo da esse lo stato legittimo degli immobili, raffigurato nella planimetria catastale di primo impianto, risalente alla costituzione del 1979.

Non essendo stato reperito alcun tipo di titolo abilitativo riguardante la costruzione del fabbricato residenziale nel suo insieme, questo può essere considerato urbanisticamente legittimo in virtù della sua vetustà, ovvero realizzato prima che si rendesse obbligatorio su questo territorio l'ottenimento di un titolo abilitativo da parte dell'amministrazione pubblica, la conformità edilizia è stata valutata sulla base della planimetria catastale di primo impianto ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, e con quanto legittimato dalle successive pratiche edilizie sopracitate.

4.4 Agibilità

- **“Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità prot.n. 8299”**, presentata in data 29.07.1997, intestata al sig. _____ per



PDF Eraser Free

"ampliamento abitazione unifamiliare uso disimpegno e modifiche interne", riferita alle pratiche edilizie n. 105/87 e D.I.A. n. 5214/94, sugli immobili allora censiti al fg. 27 mapp. 202 e 289 in via Zignol;

Le unità immobiliari in oggetto risultano dotate di agibilità per formazione di silenzio assenso. Precedentemente non risulta sia mai stato rilasciato né richiesto alcun certificato di abitabilità\agibilità in relazione a dette unità, si ritiene tuttavia che ciò non configuri una situazione di irregolarità, dal momento che gli immobili risalgono ad epoca antecedente all'introduzione di tale provvedimento, si tratta pertanto di immobili già considerati agibili in quanto realizzati in epoca precedente all'obbligatorietà.

Difformità urbanistiche e modalità di legittimazione

Da un esame visivo degli immobili si ritiene plausibile che si siano conservati sostanzialmente inalterati nella struttura e nella conformazione generale interna, conservando impianto planimetrico complessivo e volumetria, che sono chiaramente riconducibili all'epoca di costruzione.

Non disponendo il fabbricato di titolo edilizio relativo alla sua costruzione e non risultando pratiche edilizie di particolare rilievo per interventi successivi alla costruzione, come approfondito nei precedenti paragrafi relativi ai titoli edilizi, lo scrivente ha desunto le proprie valutazioni in merito alla legittimità urbanistica degli immobili attenendosi all'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/01, confrontando lo stato di fatto rilevato con le informazioni catastali di primo impianto, ovvero sia planimetria catastale di primo impianto reperita presso gli Uffici del catasto di Padova.

Attraverso il raffronto tra gli elaborati grafici catastali di primo impianto, insieme a quanto rappresentato dagli elaborati grafici relativi alla Concessione n.105/87, e attraverso quanto è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo, come già approfondito nei paragrafi precedenti, lo scrivente ritiene che gli immobili possano essere considerati urbanisticamente legittimi pur in assenza di un titolo autorizzativo che ne legittimi la costruzione, ai sensi dell'Art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001.



PDF Eraser Free

Si sono tuttavia rilevate alcune difformità, in particolare:

1. In corrispondenza della loggia lungo il fronte principale nord dell'edificio si è rilevata la presenza di una veranda con serramento in alluminio, costituente un nuovo volume in ampliamento non autorizzato;
2. In corrispondenza del piano terra, la tramezza tra l'ingresso passante e la camera risulta essere stata ricollocata a favore di quest'ultima che risulta di dimensioni maggiori;
3. In corrispondenza del piano terra e del piano primo, sono presenti lievi differenze di tipo forometrico e prospettico;
4. In corrispondenza del piano primo, le superfici del bagno appaiono differenti;

Il sottoscritto ritiene che si configuri la seguente situazione:

- Relativamente al punto 1., dato che l'Ufficio tecnico del Comune di Trebaseleghe non ha potuto reperire e fornire allo scrivente pratiche edilizie che legittimino tale ampliamento, trattandosi in ogni caso di intervento eseguito con modalità che contrastano con le disposizioni previste all'art. 54 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi comunale per gli edifici ricompresi in 'Grado di protezione n. 2', si ritiene che la veranda debba essere rimossa;
- Relativamente ai punti 2. e 3., tali difformità costituiscono abusi edilizi a seguito di opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'Art. 22 comma 1 lettera a) stesso D.P.R.;
- Relativamente al punto 4., tale difformità costituisce abuso edilizio a seguito di opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di C.I.L.A. Comunicazione di inizio lavori asseverata, di cui all'Art. 6-bis comma 1 stesso D.P.R.;

Le situazioni di difformità sopraesposte, potranno essere ricondotte alla legittimità urbanistica per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe, con una sanzione amministrativa di 516,00 €, di **S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia in sanatoria**, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici. Relativamente a quanto esposto nei precedenti paragrafi in merito alle superfici aeroilluminanti del soggiorno e della camera da letto



PDF Eraser Free

al piano terra, essendo in ogni caso da prevedere una pratica edilizia di sanatoria, si dovranno prevedere le dotazioni minime ai sensi dell'art. 37 del regolamento edilizio comunale.

Si stimano di seguito i costi per l'assolvimento delle incombenze sopra esposte nell'eventualità economicamente più vantaggiosa, di legittimazione dello stato attuale.

Stima delle spese per l'ottenimento della legittimità urbanistica	
Sanzione amministrativa (ai sensi dell'Art. 37 D.P.R. 380/01)	€ 516,00
Diritti di segreteria per S.C.I.A. in sanatoria	€ 160,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi), stimate in via preliminare	€ 3.500,00
Totale stimabile (arrotondato)	€ 4.000,00

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica ed all'aggiornamento catastale degli immobili pari a:

€ 4.000,00 (euro quattromila/00)

(allegato 'D' – Documentazione urbanistica)

5. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento al piano terra e piano primo con garage, ampi locali accessori e due scoperti di pertinenza esclusiva, il tutto situato in contesto rurale di case accostate.

Gli immobili sono ubicati a Trebaseleghe, frazione 'Fossalta', in via Zignol n. 25.

5.1 Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Trebaseleghe, frazione 'Fossalta' in via Zignol, a circa 1 km dal centro della frazione, ovvero in prossimità del confine occidentale del territorio comunale, a circa 5 km dal centro comunale, a circa 30 km dalla città di Padova. Il tessuto urbano circostante è eterogeneo, trattandosi di una zona urbanizzata con edilizia residenziale diffusa ma comunque esterna rispetto ai centri urbani e prossima al territorio agricolo. Il contesto è vario di tipo semi-rurale, caratterizzato dalla presenza di campi coltivati, di alcune attività artigianali e da



PDF Eraser Free

complessi rurali storici e da residenza, soprattutto attestata lungo gli assi stradali. La zona in cui si trovano gli immobili è essenzialmente residenziale, di urbanizzazione datata, con presenza di edifici abitativi in prevalenza monofamiliari attestati lungo la strada pubblica (via Zignol), oltre la fascia edificata il territorio è quasi completamente agricolo con campi coltivati.

La zona presenta facile accessibilità, è discretamente dotata di servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie), si trova nelle relative vicinanze dell'ospedale di Camposampiero, è servita da una vicina fermata di trasporto pubblico extraurbano, può fare riferimento per tutti i maggiori servizi ai vicini Comuni circostanti.

La zona in cui sorgono gli immobili non è propriamente centrale ma comunque presenta aspetti apprezzabili in funzione della residenza essendo un'area non densamente edificata tuttavia non isolata, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale, e caratterizzata da ampi spazi aperti.

5.2 Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, fanno parte di un complesso rurale a destinazione residenziale formato da più abitazioni accostate risultato di addizioni successive a partire da un complesso rurale originario riconducibile all'inizio del '900 successivamente più volte ampliato con aggregazioni successive sino a raggiungere la conformazione attuale. Gli immobili oggetto della presente stima sono costituiti da un appartamento che occupa il piano terra e piano primo di una costruzione residenziale posta centralmente rispetto al complesso, insieme ad un garage e a due scoperti di pertinenza esclusiva.

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Zignol tramite uno scoperto di circa 80 mq, sprovvisto di recinzioni verso la strada pubblica, pavimentato parte in terra battuta e ghiaia, parte in cemento, parte in lastre di ghiaio lavato.

L'edificio presenta strutture e murature portanti in laterizio, le porzioni di solaio interpiano visibile erano in travetti prefabbricati di calcestruzzo e tavelloni di laterizio, il solaio di copertura è presumibilmente in travi di legno, il manto di copertura è in tegole curve di laterizio, le lattonerie sono in rame, l'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore bianco.



PDF Eraser Free

L'aspetto generale dell'edificio è datato e modesto ma comunque abitabile ed apprezzabile. Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono molto semplici e la qualità delle finiture è economica. L'immobile non risulta essere stato oggetto di rinnovo in anni recenti, se non per interventi di finitura molto limitati. Lo stato di conservazione e di manutenzione appare in condizioni discrete. Si ritiene tuttavia che sarebbe necessario un intervento di manutenzione straordinaria per allineare le dotazioni impiantistiche e le finiture ad uno standard attuale ancorché economico.

5.3 Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, due bagni, ampi locali accessori in sottotetto, terrazza, garage, scoperti di pertinenza esclusiva;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 87 mq;
- Superficie netta calpestabile del sottotetto: 118 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 16 mq e del ripostiglio: 22 mq;
- Superficie netta della terrazza: 20 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,65 m, il sottotetto ha altezza media circa 2,4 m, ove rilevabile;
- Superficie scoperta: circa 140 mq;

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano terra e piano primo, è orientato a nord e a sud con affacci finestrati sugli scoperti di pertinenza, lungo gli altri lati confina con appartamenti di altra proprietà.

Distribuzione interna:

Piano terra

- La porta di accesso immette in un ingresso (di circa 10 mq) che distribuisce ai principali locali dell'appartamento:
 - o Una cucina (di circa 16 mq) finestrata a nord con affaccio sul cortile;
 - o Una camera (di circa 18 mq) direttamente collegata ad un disimpegno finestrato a sud verso un cortile interno di pertinenza esclusiva (di circa 60 mq), il cortile è completamente pavimentato in lastre di ghiaio lavato;



PDF Eraser Free

- Un bagno (di circa 6 mq) finestrato a nord con affaccio sul cortile, dotato di lavandino, w.c., bidé, box doccia ed attacco per la lavatrice;
- Dalla cucina è possibile accedere ad un soggiorno (di circa 20 mq) direttamente collegato al disimpegno finestrato a sud verso il cortile interno;
- Dal disimpegno di ingresso si accede ad un garage \ ripostiglio (complessivamente di circa 38 mq), dotato di portone sezionale verso il lato nord ma attualmente sprovvisto di serramento verso il lato sud;

Piano primo

- La scala interna posta in corrispondenza del soggiorno conduce al piano primo, dove i locali presentano tutti finestrate con superfici illuminanti molto limitate, qui un generoso disimpegno (di circa 30 mq), finestrato a nord con affaccio sul cortile, distribuisce a tutti i locali:
 - Una camera (di circa 20 mq), finestrata a sud con affaccio su di una terrazza (di circa 20 mq);
 - Una seconda camera (di circa 20 mq), finestrata a sud con affaccio sulla sopraelevata terrazza;
 - Un ripostiglio finestrato a nord e a sud (di circa 40 mq);
 - Un bagno (di circa 8 mq) finestrato a nord, dotato di lavandino, w.c., bidé, doccia ed attacco per la lavatrice;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono molto eterogenei e presentano finiture e tecnologie differenti, sono presenti serramenti in alluminio con vetrocamera, serramenti doppi, all'interno in legno a vetro singolo ed all'esterno in alluminio con vetrocamera, sono presenti anche serramenti in legno con vetrocamera, parte dei serramenti sono dotati di scuri esterni in legno verniciato, il portoncino di ingresso è in legno, dotato di blindature, con specchiature in vetro; parte dei serramenti appaiono di fattura riconducibile agli anni '70 del secolo scorso e parte appaiono essere stati realizzati in anni più recenti, lo stato di conservazione e di manutenzione complessivo è discreto, alcune vetrazioni apparivano danneggiate e si segnala l'assenza di un serramento esterno in corrispondenza del ripostiglio al piano terra;



PDF Eraser Free

- Le porte interne sono tutte in legno con maniglie cromate, la maggior parte verniciate di colore bianco, in parte di colore nero, sono presenti anche porte scorrevoli esterne e con specchiature in vetro. I serramenti interni sono tutti datati, presentano uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente sufficiente ma appaiono usurati in più punti;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti in parte con rasatura a gesso ed in parte con intonaco al civile, tutti tinteggiati di colore bianco, lo stato di conservazione appare in condizioni sufficienti ma se ne rende in ogni caso necessario un rinnovo, in corrispondenza del garage è visibile il solaio in travetti e tavelloni tinteggiato, sono presenti anche decorazioni a soffitto in gesso, in corrispondenza del piano primo sono presenti in più punti rivestimenti in perlinato di legno, parte verniciato, parte al naturale, sui soffitti e sulle pareti;
- I pavimenti sono molto eterogenei, al piano terra sono presenti pavimenti in gres porcellanato ed in piastrelle ceramiche, mentre al piano primo sono presenti anche pavimenti in tavolato di legno; i pavimenti risalgono tutti ad epoche differenti, quelli al piano terra appaiono essere stati rinnovati in anni più recenti. La tipologia dei pavimenti è molto datata ed il gusto non è più attuale, lo stato di conservazione e di manutenzione complessivo è comunque discreto, i pavimenti presentano lievi segni di usura in più punti;
- Il bagno al piano terra appare essere stato rinnovato completamente negli ultimi anni, i sanitari, i pavimenti ed i rivestimenti sono tutti di installazione recente;
- La scala interna presenta struttura e gradini in legno;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in condizioni discrete ma datati, non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto che da un esame a vista si ritiene che non sia più rispondente agli standard normativi attuali;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, la caldaia è a gas metano ed è collocata in corrispondenza del garage, è stata dichiarata come funzionante in sede di sopralluogo, non ne è stato possibile verificarne il funzionamento;



PDF Eraser Free

- L'unità è dotata di unità di condizionamento, non è stato possibile verificarne il funzionamento;
- L'appartamento è dotato di A.P.E. in **Classe G**, valido fino al 29/05/2029 (**All. 'I'** - *Attestato di Prestazione Energetica*);

L'aspetto generale e lo stato di conservazione del complesso è discreto, l'appartamento appare essere stato oggetto di interventi di rinnovo molto limitati, le finiture e le dotazioni impiantistiche sono quasi tutte di tipo economico, parte delle quali risalgono agli anni '70, denotano in ogni caso l'età sia per la tipologia che per il grado di conservazione. L'appartamento abbisogna in ogni caso di un integrale intervento di manutenzione straordinaria, in particolare sono da prevedere interventi di integrazione impiantistica, di impermeabilizzazione e di coibentazione dell'intero involucro edilizio, oltre al rinnovo delle finiture. Si precisa che, nonostante l'edificio necessiti inevitabilmente di intervento perché possa offrire un dignitoso grado di abitabilità e di comfort, non si tratta comunque di un fabbricato fatiscente, anzi presenta una buona struttura di base sia dal punto di vista materiale che dal punto di vista morfologico: ha una buona dimensione e tipologia, dotazione di affacci e accessi dall'esterno, ed è dotato di spazi scoperti proporzionati alla dimensione dell'edificio.

Elenco sintetico delle qualità costruttive e dello stato di conservazione:

Involucro edilizio e sistemazioni esterne

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	travetti e tavelloni, legno	regolare	non verificabile
Murature perimetrali	muratura in laterizio	regolare	discreto
Copertura (tipologia)	a falde in legno	regolare	non verificabile
Finitura esterna pareti	Intonaco tinteggiato	regolare	buono
Sistemazioni esterne	Ghiaino lavato e cemento	regolare	buono

Appartamento

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Portone di ingresso	in legno con blindature	media	discreto
Finitura interna pareti	Rasature a gesso tinteggiate	media	sufficiente
Serramenti interni	in legno	media	sufficiente



PDF Eraser Free

Serramenti esterni	In legno con e senza vetrocamera, alluminio, scuri in legno	media	discreto
Pavimenti	Gres porcellanato, tavolato di legno	media	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	buono
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia a gas e radiatori in ferro	media	non verificabile
Impianto elettrico	presente - non conforme	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente, una unità interna	media	non verificabile

(allegato 'E' – Documentazione fotografica)

6. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	111,0 mq	100,00%	111,0 mq
Sottotetto	135,0 mq	70,00%	94,5 mq
Terrazza	20,0 mq	30,00%	6,0 mq
Garage	20,0 mq	50,00%	10,0 mq
Ripostiglio	24,0 mq	50,00%	12,0 mq
Cortile	140,0 mq	*0,00%	0,0 mq
Totale			233,0 mq

* Nel calcolo della superficie commerciale, non si tiene conto della superficie scoperta in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di scoperti con simile rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.

(allegato 'F' - Calcolo superficie commerciale)



PDF Eraser Free

7. STIMA DEGLI IMMOBILI

Tenuto debitamente conto della consistenza e della natura dei beni pignorati, si prevede possibile unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

7.1 Criteri di stima

Si procederà di seguito alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi di mercato rilevati, attuali e con preciso riferimento a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Più precisamente, le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere specificate in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune in cui gli immobili sono collocati, la precisa area urbana di ubicazione, le condizioni di accessibilità e la presenza o meno di strutture civili pubbliche e private; più specificamente è stato tenuto conto con attenzione dell'esatta ubicazione degli immobili, dal momento che nel Comune di Trebaseleghe **si rilevano esiti di mercato nettamente differenti a seconda dell'esatta posizione di riferimento, questo in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti edilizi ed urbani del tutto differenti e di diverso pregio o tenore, riconducibili a livelli ed a segmenti di mercato del tutto distinti;**
- **caratteristiche intrinseche**, quali nello specifico la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

7.2 Stima

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando la superficie commerciale calcolata come indicato del precedente paragrafo per il valore unitario di mercato preso a riferimento. Tale valore di mercato è stato individuato raffrontando le



PDF Eraser Free

risultanze di accurate analisi di mercato effettuate tramite gli operatori locali del settore, parametrando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate per beni assimilabili nel momento attuale.

Con 'beni assimilabili' si è inteso in particolare appartamenti in contesti monofamiliari o plurifamiliari comparabili per tenore ed epoca di costruzione, con livello di conservazione simili e della stessa dimensione, ovvero appartamenti con più camere, ampi locali accessori, e relativi spazi pertinenziali.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la vicina zona B1 Centrale \ Capoluogo riferito al 1° semestre dell'anno 2022 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.200 €/mq di superficie catastale;
- per Ville e villini in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 950 e 1.150 €/mq di superficie catastale;

L'indagine di mercato è stata svolta prima di tutto attraverso la visualizzazione degli annunci di vendita su piattaforma internet tramite i seguenti principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmamente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Si è provveduto altresì ad effettuare una indagine presso Astalegale, verificando i risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune e nei comuni limitrofi per immobili della stessa tipologia e consistenza.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 600 e 700 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la collocazione in una cortina residenziale storica della frazione di Fossalta, in particolare per l'appartamento l'ottima



PDF Eraser Free

metratura, la presenza di due ampi scoperti di pertinenza esclusiva ed una esposizione complessiva che si presta a diverse soluzioni d'uso;

come fattori in diminuzione, in generale una collocazione decentrata rispetto al Comune di Trebaseleghe, per l'appartamento in particolare la necessità di interventi di manutenzione straordinaria alle finiture ed agli impianti per allineare gli immobili a standard tecnologici e di gusto attuali;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 650,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Superficie commerciale	233 mq
Valore unitario €/mq	€ 650,00
Valore medio di mercato	€ 151.450,00

A tale valore va dedotto il costo precedentemente stimato per la legittimazione urbanistica, pari a 4.000,00 euro.

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi, si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:

€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

alla data del 20 marzo 2023

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** riportate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del Dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni CE, e alla data del 21.02.2023 le stesse **risultano invariate.**

(**Allegato 'C'** - Documentazione catastale e **Allegato 'H'** - Ispezione Ipotecaria).



PDF Eraser Free

8.1 Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 23245 R.G. / 3998 R.P. del 10/06/2019: Ipoteca volontaria

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova – Servizio Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: Amelia Cuomo di Piazzola S.B. PD - rep.n. 27502/11927 del 05/06/2019

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Totale: € 400.000,00

A favore: - **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** di Siena - cf: 00884060526
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario

A carico:

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di debitore ipotecario

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Trebaseleghe PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 27 - part. 202 - sub. 4**
nat: A7 Abitazione in villini - cons. 7,5 vani - via Zignol 25
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 27 - part. 202 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via Zignol 25
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 27 - part. 202 - sub. 5**
nat: E Ente Comune - via Zignol 25
- 4) **Catasto Terreni - Fg. 27 - part. 202**
nat: EU Ente Urbano

8.2 Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 44846 R.G. / 30242 R.P. del 02/11/2022: Verbale di pignoramento

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova – Servizio Pubblicità Immobiliare

Aut. Emittente: UNEP presso Tribunale di Padova - cf: 80015080288 - rep. 4675/2022 del 17.09.22

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Avv. Fabio Sebastiano per Banca MPS

A favore: - **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** di Siena - cf: 00884060526
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: -

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Trebaseleghe PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 27 - part. 202 - sub. 4**
nat: A7 Abitazione in villini - cons. 9,5 vani - via Zignol 25
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 27 - part. 202 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 16 mq - via Zignol 25
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 27 - part. 202 - sub. 5**
nat: E Ente Comune - via Zignol 25
- 4) **Catasto Terreni - Fg. 27 - part. 202**
nat: EU Ente Urbano



PDF Eraser Free

9. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.**

9.1 Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura

Non risultano vincoli specifici di diritto pubblico che possano implicare specifici limiti di edificabilità o cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, salvo quanto è attualmente previsto dalla normativa di piano ed urbanistica.

Il sottoscritto in qualità di perito estimatore ritiene di avere svolto nel migliore dei modi il compito affidatogli, rispondendo analiticamente al "quesito" in ogni punto, nella massima obiettività e tenendo conto ampiamente di tutte le circostanze note.

Padova, 20 marzo 2022



arch. Marco Pastorini

Sono allegati alla presente perizia i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo

All. A Quesito

All. B Titoli di provenienza

All. C Documentazione catastale

All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti

All. E Documentazione fotografica



PDF Eraser Free

All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale

All. G Ispezione ipotecaria

All. H Contratto di locazione

All. I Attestato di Prestazione Energetica

