

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 333/2023**

(prossima udienza: 11.09.2024)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L., con sede a Roma, via Sardegna n. 129, C.F. 01275240586, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, dr. Maurizio Longhi, rappresentata e difesa dall'avv. Federico Barzon del Foro di Padova.

**DEBITORE:**

rappresentata e

difesa dall'avv. Luisa Beghin del Foro di Padova.

**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 08.11.2023 rep. n. 5657 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 01.12.2023 ai nn. 44533/31529.

\* \* \* \* \*

**Sommario**

- 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO ..... 2
- 2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ..... 3
- 3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME



	<b>RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>INDAGINI SVOLTE.....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO.....</b>	<b>6</b>
6.1.	DIRITTO VENDUTO.....	6
6.2.	DITTA INTESTATA.....	7
6.3.	UBICAZIONE.....	7
6.4.	QUALITÀ.....	7
6.5.	DESCRIZIONE CATASTALE.....	7
6.6.	CONFINI.....	8
6.7.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	8
6.8.	OCCUPAZIONE.....	11
<b>7.</b>	<b>REGOLARITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO.....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE.....</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>PROVENIENZA.....</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>15</b>
12.1.	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
12.2.	ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
<b>13.</b>	<b>CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE.....</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>STIMA DEL LOTTO.....</b>	<b>18</b>
<b>15.</b>	<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>23</b>

## **1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO**

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 18.09.2023, dopo aver



prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al “Verbale di giuramento dell'esperto” di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

## **2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

.. omissis.. ”*Tutto ciò premesso, il sottoscritto avvocato nella veste ut supra,*

### **INDICA**

- *Gli immobili di piena proprietà della Sig.ra* (CF  
*) da sottoporre a pignoramento, con le rispettive ragioni, accessori  
e pertinenze così censiti:*

#### **1) Comune di Trebaseleghe, Catasto Fabbricati Foglio 24:**

- *Particella 64 sub 2 Via Din n. 9 Piano T-1 cat A/3 Cl. 1 vani 10,5 R.C. Euro  
650,74*
- *Particella 64 sub 3 Via Din n. 9 Piano T cat C/6 Cl. 1 mq 13 R.C. Euro 24,17*
- *Particella 64 sub 1 Via Din n. 9 Piano T (b.c.n.c. cortile esclusivo ai sub 2 e 3)*

#### **2) Comune di Trebaseleghe, Catasto Terreni Foglio 24:**

- *particella n. 110 Ha 0.05.30 R.D. Euro 2,94 R.A. Euro 2,46*
- *particella n. 359 (ex 257/b) Ha0.24.25 R.D. Euro 17,53 R.A. Euro  
11,27”..omissis..*



### **3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

### **4. PREMESSA**

Si premette che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti limiti, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di



- sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
  3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
  4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

\* \* \* \* \*

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Trebaseleghe (PD), via Din n. 9.

Trattasi della **piena proprietà** di un fabbricato rurale sviluppato su due livelli fuori terra, edificato in adiacenza ad altra costruzione sul lato est, dotato di stalla, ricovero attrezzi, pollaio, scoperto pertinente antistante e retrostante, più due adiacenti appezzamenti di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq 2.955.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

## 5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

-si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per



- reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato e dei terreni adiacenti, richiedendo il relativo C.D.U.;
  - si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
  - si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
  - si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione n. 22 stampe;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\* \* \* \* \*

## **6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO**

### **6.1. DIRITTO VENDUTO**

Piena proprietà.



## 6.2. DITTA INTESTATA

## 6.3. UBICAZIONE

Comune di Trebaseleghe, via Din n. 9 [clicca qui](#).

## 6.4. QUALITÀ

Fabbricato rurale sviluppato su due livelli fuori terra, edificato in adiacenza ad altra costruzione sul lato est, dotato di stalla, ricovero attrezzi, pollaio, scoperto pertinente antistante e retrostante, più due adiacenti appezzamenti di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq 2.955.

## 6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

### 1) Fabbricato:

Unità immobiliari urbane distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 24:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
64	1	Via Din n. 9, Piano T.	-		B.C.N.C.	CORTILE	
64	2	Via Din n. 9, Piano T.-1	A/3	1	10,5 vani	210 m <sup>2</sup>	€ 650,74
64	3	Via Din n. 9, Piano T.	C/6	1	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	€ 24,17

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3-4 e planimetrie catastali: all. nn. 5-6);

costituenti il fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 24, mapp. 64 di are 10.16, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 7 e visura storica per immobile all. n. 8).



**2) Appezamenti di Terreno:**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Terreni:** Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 24:

Particella	Superficie	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
110	530	SEMIN ARBOR	4	Euro: 2,94	Euro: 2,46
359	2.425	SEMINATIVO	3	Euro: 23,17	Euro: 14,90

**SOMMANO** mq 2.955

(cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 7 e visure storiche per immobile all. nn. 9-10).

**6.6. CONFINI**

**Dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 60 – 269 – 176 stesso Comune e Foglio, limite del foglio catastale e comunale, mapp. 358, stesso Comune e Foglio.

**6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un fabbricato rurale sviluppato su due livelli fuori terra, edificato in adiacenza ad altra costruzione sul lato est, dotato di stalla, ricovero attrezzi, pollaio, scoperto pertinente antistante e retrostante, più due adiacenti appezzamenti di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq 2.955; il tutto ubicato in Comune di Trebaseleghe, a confine con il Comune di Noale (VE), al civico n. 9 di via Din, asse viario periferico posto a sud del centro urbano.

Il lotto in oggetto, si inserisce in un contesto urbano periferico di tipo rurale, ove la continuità dei terreni coltivati è interrotta, solo in pochi casi, dalla presenza di qualche piccolo agglomerato edilizio o da edifici sparsi di prevalente tipologia





residenziale. L'impianto planimetrico del compendio, costituito dal fabbricato principale adibito ad abitazione che si sviluppa su due livelli fuori terra, eretto sul lato est in aderenza ad altra costruzione analoga, ha una conformazione geometrica rettangolare col lato maggiore parallelo all'antistante asse viario posto a sud. Sul lato ovest si innesta invece l'apparato rurale costituito da un prolungamento del fabbricato stesso, al quale si inseriscono ortogonalmente una serie di volumi privi di alcuna sintassi progettuale, ma dovuti probabilmente ad esigenze del momento (in cui sono sorti), funzionali all'attività rurale. Lo scoperto pertinente si sviluppa principalmente sui lati nord e sud e si articola su una superficie complessiva di mq 740,00 circa. I due appezzamenti di terreno appartenenti al lotto si sviluppano invece a nord e ad ovest della costruzione e sono tra loro adiacenti.

**Il fabbricato principale** adibito ad abitazione, contraddistinto (come già anticipato) da un impianto planimetrico rettangolare, risalente con ogni probabilità a data anteriore al 01.09.1967, conserva le caratteristiche costruttive degli edifici rurali di inizio '900: struttura portante e partizioni interne in muratura, solaio intermedio probabilmente in legno, tetto a falde inclinate con manto in coppi, intonaci esterni al civile, tinteggiatura non presente (foto n. 1). L'accesso avviene dal fronte sud e presenta la seguente **COMPOSIZIONE:**

- p. terra (h. 250 circa): unico grande vano (foto nn. 3-4), cucina (foto n. 5) e retrostante bagno (foto n. 4), camera (foto n. 5), disimpegno, bagno (foto n. 6), rampa di scale per l'accesso al livello superiore, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 68,20 circa;
- p. primo (h. variabile): grande camera (foto nn. 7-8), più altre due camere (foto nn. 9-10), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 68,20 circa.



L'abitazione presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: in cotto (in quasi tutti i locali, tranne il bagno); in ceramica (bagno);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagno);

serramenti esterni: finestre in legno verniciato al naturale, dotate di scuri in legno verniciato;

serramenti interni: alcuni in legno tamburato verniciato, altri realizzati da materiale di risulta;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, abbisogna di adeguamento;

impianto di riscaldamento: con caldaia a gas gpl con serbatoio interrato, corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi, gruppi miscelatori per l'apertura dell'acqua calda e fredda con leva monocomando; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

\* \* \* \* \*

**Il fabbricato rurale**, anch'esso risalente con ogni probabilità al medesimo periodo del fabbricato principale, del quale ne costituisce un prolungamento sul lato ovest, costituito da portico passante, cantina, stalla e ricovero attrezzi al p. terra, per complessivi mq 59,10 circa, con sovrastanti locali fienile e ripostiglio di complessivi mq 47,80 circa. Il tutto con altezza variabile da ml. 240 a ml. 500 circa (foto nn. 11-12-13).

A tale costruzione, si innestano ortogonalmente una serie di volumi con impianto irregolare, costituiti da più manufatti edificati in tempi differenti in aderenza fra loro; ma slegati sotto il profilo estetico-filologico. Nonostante vi siano altezze differenti



all'interno degli ambienti, il tutto si sviluppa su un unico piano fuori terra, ed ogni locale ha almeno un accesso indipendente dall'esterno. Il tutto è edificato con sistemi costruttivi tradizionali; struttura portante in muratura, alcune parti sono in legno; copertura a falde inclinate con manto in onduline (probabilmente) di eternit e lamiera (foto nn. 14-15-16); il tutto si articola su una superficie complessiva di mq 128,00 circa. Sul limite nord infine è presente un manufatto censito come pollaio, ma finito ed adibito ad ufficio (foto nn. 17-18).

L'intero compendio si è presentato in precario stato manutentivo ed abbisogna di un consistente intervento di ristrutturazione.

\* \* \* \* \*

I **terreni**, dalla conformazione geometrica prevalentemente regolare, che circondano sui lati ovest e nord il suddetto fabbricato, si presentano pianeggianti, inedificati, recintati, in parte adibiti a cortile per animali di corte (foto nn. 19-20), con presenza di acqua stagnante (foto n. 21), ed in parte adibiti a giardino (foto n. 22). Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq 2.955.

#### **6.8. OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato, il lotto è occupato dalla proprietaria, sig.ra

#### **7. REGOLARITÀ EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente si è potuto accertare:

- che il fabbricato appartenente al presente lotto risulta edificato in data anteriore al



01.09.1967;

- che non risultano essere stati rilasciati titoli edilizi né anteriormente né successivamente a tale data;
- che pertanto, si ritiene che sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01, che recita tra l'altro, ..omissis..”*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto*”..omissis..;
- che dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate sono emerse le seguenti discrepanze:
  - 1) variazioni forometriche (sia all'interno dell'abitazione che nel fabbricato rurale);
  - 2) difformità distributive mediante rimozione o modifiche di partizioni interne (sia all'interno dell'abitazione che nel fabbricato rurale);
  - 3) la camera al p. terra posta a sud è stata trasformata in disimpegno e bagno, mentre la camera sempre al p. terra, posta a nord è stata adibita a cucina;
  - 4) l'unità pignorata corrispondente al sub. 3 (garage), risulta demolita;
  - 5) il pollaio risulta ampliato, realizzato in muratura, dotato di serramenti ed impianti, trasformato in locale principalmente ad uso ufficio.

## 8. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

In merito ai:

- punti nn. 1 e 2, tali difformità non hanno generato aumento di superficie calpestabile o di volume urbanistico, si ritiene pertanto che possano essere regolarizzate con una pratica in sanatoria (probabilmente una S.C.I.A.) ed il versamento della relativa oblazione (attualmente € 516,00);



- punto n. 3, il lotto (secondo le planimetrie catastali) era privo di servizi igienici, pertanto la dotazione degli stessi all'interno dell'abitazione dovrebbe essere consentita senza particolari problematiche. Resta tuttavia da comprendere come viene gestito lo smaltimento delle acque bianche e nere, quindi sarà probabilmente necessaria la redazione di un progetto adeguato. Pertanto, l'abuso, dovrebbe essere sanato con la medesima pratica di cui al precedente punto corredata dal progetto dello smaltimento delle acque reflue;
- punto n. 4, in concomitanza con la suddetta pratica edilizia, dovrebbe essere aggiornato lo stato dei luoghi, per l'avvenuta rimozione del manufatto garage;
- punto n. 5, tale abuso ha aumentato la superficie calpestabile ed il volume urbanistico del lotto e si ritiene sia di difficile regolarizzazione, in quanto incompatibile con la destinazione urbanistica sul quale insiste. In codesta sede si contempla pertanto la sua rimozione e ripristino del pollaio precedente.

Sarà inoltre necessario provvedere alla rimozione e smaltimento del manto di copertura in eternit e successiva sostituzione con analoghe onduline in fibra di cemento.

I costi da sostenere per la regolarizzazione del lotto non sono in questa sede facilmente individuabili in quanto il palinsesto del compendio immobiliare in oggetto, offre uno scenario complesso ed articolato in cui le molteplici opere necessarie da realizzare non ne permettono una quantificazione puntuale.

In assenza di parametri specifici che permettano di definire in modo preciso i costi di regolarizzazione, in detta sede risulta opportuno considerare in-vece un minor valore del lotto rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 15% circa, che consideri tutte le variabili sopra espresse.

È parere del C.T.U. che il lotto può essere comunque trasferito nello stato di fatto e



di diritto in cui lo stesso si trova.

## **9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche le planimetrie catastali con l'effettivo stato dei luoghi. Il costo da sostenere per tale attività si può ritenere compreso all'interno dei costi per la regolarizzazione di cui al precedente capitolo.

## **10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Comune di Trebaseleghe è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), adottato con Deliberazione n. 54 del 04.12.2008 dal Commissario ad Acta in sostituzione del Consiglio Comunale; adeguato alle decisioni assunte dalla Conferenza dei Servizi il 04.06.2009 ed il 15.12.2009, nonché di **Piano degli Interventi** (P.I.) vigente, il cui primo adottato con deliberazione n. 21 del 25.05.2011 dal Commissario Acta in sostituzione del C.C., ed approvato con deliberazione n. 52 del 19.12.2011 sempre dal Commissario Acta in sostituzione del C.C. ed attualmente in vigore la variante n. 4 approvata con delibera n. 24 del 10.08.2018, con efficacia a seguito di pubblicazione all'albo pretorio in data 08.02.2019.

Secondo quest'ultimo strumento urbanistico, in aderenza alle previsioni del P.A.T., il lotto ricade in zona E – agricola, disciplinata in via principale dall'art. 35 delle relative N.T.O. (cfr. C.D.U.: all. n. 11 e stralcio N.T.O. del P.I.: all. n. 12).

## **11. PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti alla sig.ra

dai sig.ri:



con Atto di compravendita n. 62487 di rep. del 05.07.2005 a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero (cfr. all. n. 13), registrato a Padova 2 il 07.07.2005 al n. 10052 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Padova il 08.07.2005 ai nn. 32205/7794.

Al ventennio, i sig.ri \_\_\_\_\_ erano  
congiuntamente proprietari esclusivi del presente lotto.

## **12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornate al 06.05.2024: all. n. 14).

### **12.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **nn. 27679 R.G. e 15691 R.P. del 17.07.2009**

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A  
R.L., con sede a Roma, C.F. 01275240586;

a carico: ..omissis..;

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 08.11.2023 rep. n. 5657  
Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:  
mapp. 64 sub. n. 2, natura A/3;  
mapp. 64 sub. n. 3, natura C/6;



mapp. 64 sub. n. 1, ente comune;

Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Terreni, Fg. 24:

mapp. 110, di are 05.30;

mapp. 359, di are 24.25;

diritto: piena proprietà.

## **12.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **nn. 32206 R.G. e 8937 R.P. del 08.07.2005**

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA  
SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con  
sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

a carico: , ..omissis..;

titolo: concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 05.07.2005  
n. 62488 di rep. a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero  
(PD) per la somma di € 210.000,00 e la durata di anni 20;

somma iscritta: complessivamente € 420.000,00

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:

mapp. 64 sub. n. 2, natura A/3;

mapp. 64 sub. n. 3, natura C/6;

mapp. 64 sub. n. 1, ente comune;

Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Terreni, Fg. 24:

mapp. 110, di are 05.30;

mapp. 359, di are 24.25;

diritto: piena proprietà.





**nn. 31926 R.G. e 8201 R.P. del 12.06.2006**

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA  
SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con  
sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

a carico: , ..omissis..;

titolo: concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 05.06.2006  
n. 67124/21177 di rep. a rogito notaio Roberto Paone di  
Camposampiero (PD) per la somma di € 35.000,00 e la durata di  
anni 10;

somma iscritta: complessivamente € 70.000,00

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:

mapp. 64 sub. n. 2, natura A/3;

mapp. 64 sub. n. 3, natura C/6;

mapp. 64 sub. n. 1, ente comune;

Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Terreni, Fg. 24:

mapp. 110, di are 05.30;

mapp. 359, di are 24.25;

diritto: piena proprietà.

**nn. 18765 R.G. e 4187 R.P. del 14.05.2010**

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA,  
con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

a carico: ..omissis..;

titolo: concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 11.05.2010  
n. 81786/31586 di rep. a rogito notaio Roberto Paone di



Camposampiero (PD) per la somma di € 60.000,00 e la durata di anni 20;

somma iscritta: complessivamente € 120.000,00

beni colpiti: Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 24:

mapp. 64 sub. n. 2, natura A/3;

mapp. 64 sub. n. 3, natura C/6;

mapp. 64 sub. n. 1, ente comune;

Comune di Trebaseleghe (PD), Catasto Terreni, Fg. 24:

mapp. 110, di are 05.30;

mapp. 359, di are 24.25;

diritto: piena proprietà.

### **13. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE**

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonché i serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

### **14. STIMA DEL LOTTO**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si



ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

**Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare:

- **al fabbricato** (comprensivo del terreno sottostante e circostante) una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- **ai terreni** una valutazione a misura secondo la formula €/mq.

All'intero stimato verranno poi detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale, quelle relative alla rimozione e smaltimento dell'eternit (quantificato il tutto forfettariamente come un minor valore del 15% circa), nonché applicato un ulteriore minor valore (nel caso di specie del 10%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione in quanto le transazioni relative a terreni agricoli ed edifici rurali sono sporadiche e pertanto di difficile acquisizione.

Per il caso di specie si ritiene pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati al caso di specie.

**In merito al fabbricato**, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), non offre alcuna valutazione per la zona in oggetto, mentre il Borsino immobiliare esprime per abitazioni in seconda fascia (quella a parere dello



scrivente architetto più vicina al compendio da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 15):

Minimo: € 649,00/mq;            Medio: € 712,00/mq;            Massimo: € 774,00/mq.

Tali importi unitari si riferiscono tuttavia ad immobili in un “normale” stato di manutenzione, mentre quello oggetto di valutazione è in precario stato manutentivo. Per tale motivo si ritiene di abbattere i suddetti importi unitari del 40%, ottenendo i seguenti:

Minimo: € 389,40/mq;            Medio: € 427,20/mq;            Massimo: € 464,40/mq.

**In merito ai terreni**, si ritiene di prendere come base di partenza il Valore agricolo medio (VAM) che è determinato dalla commissione espropri della Provincia di Padova. I valori più recenti si riferiscono all'anno 2022 (cfr. all. n. 16). Il Comune di Trebaseleghe appartiene alla Regione Agraria n. 3.

Secondo il tabellare, il fondo utilizzato come seminativo vale € 61.000,00/ha, pari ad € 6,10/mq. Tenendo conto che il VAM viene redatto al fine di determinare il giusto valore di indennizzo dei beni in caso di esproprio per pubblica utilità, nonostante la norma imponga da ormai tempo che il valore di indennizzo debba essere uguale al valore di mercato del fondo sulla base della coltura effettivamente praticata, si ritiene di il loro effettivo valore sia maggiore del 25% circa. Tenendo conto tuttavia dello stato in cui si trovano i terreni, e che per poter essere effettivamente coltivati sono necessari costi da sostenere, in codesta sede si ritiene di confermare il valore unitario espresso dalla Commissione.

\* \* \* \* \*

## **STIMA DEL FABBRICATO**

### **Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:**

vengono utilizzate le superfici catastali determinate dall'Agenzia delle Entrate, in



quanto il metodo applicato per la loro determinazione è analogo a quello utilizzato anche dallo scrivente architetto, che comprendono in particolare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Cat. Tot.	Coeff.	Sup. Omog.
64	2	Abitazione p. terra h. 250 circa	68,20	1,00	68,20
		Abitazione p. primo h. 245 circa	68,20	1,00	68,20
		Ricovero attrezzi - cantina e stalla p. terra	59,10	0,50	29,55
		fienile - ripostiglio p .primo	47,80	0,40	19,12
		Ricovero attrezzi	115,00	0,35	40,25
		Lavanderia	13,00	0,50	6,50
	Pollaio	13,20	0,50	6,60	
1	1	Scoperto comune	740,00	0,05	37,00
					<b>275,42</b>

VALORE DEL FABBRICATO (a corpo): € 110.000,00.

(diconsi Euro centodiecimilavirgolazero).

\*\*\*\*\* \*\* \*

### STIMA DEI TERRENI

Sup. Cat. complessiva: mq 2.955;

Valore unitario: € 6,10/mq;

VALORE DEI TERRENI: mq 2.955 x € 6,10 = € 18.025,00;

Arrotondabili ad € 18.000,00.



(diconsi Euro diciottomilavirgolazero).

### VALORE DELL'INTERO

Determinato dalla somma tra il valore del fabbricato con quella dei terreni, detratto il minor valore del 15% circa per la regolarizzazione amministrativa, catastale e la rimozione e smaltimento dell'eternit.

STIMA DELL'INTERO:  $(€ 110.000,00 + € 18.000,00) - 15\% = € 108.800,00$

(diconsi Euro centottomilaottocentovirgolazero).

### VALORE DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero a cui va detratta la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (10%):

**STIMA DEL LOTTO:**  $€ 108.800,00 - 10\% = € 97.920,00$ .

Arrotondabili ad **€ 95.000,00**.

(diconsi Euro novantacinquemilavirgolazero).

\* \* \* \* \*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 6 maggio 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



**15. ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Planimetria catastale;
- Allegato n. 7 Estratto di mappa;
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 9 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 10 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 11 C.D.U.;
- Allegato n. 12 Stralcio N.T.O. del P.I.;
- Allegato n. 13 Provenienza, Atto di Compravendita;
- Allegato n. 14 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 15 Tabella de Il Borsino Immobiliare;
- Allegato n. 16 Tabella VAM.

\* \* \* \* \*

