

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE r. g. n. 111 / 2021 RIUNITA CON r. g. n. 251/2022

## CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA (codice fiscale 01275240586 e partita iva 15240741007) con sede legale in Roma, alla via Sardegna, n. 129 (Avv. Nadia De Franceschi).

## CONTRO:

## ATTI DI PIGNORAMENTO:

- Atto del 03/03/2021 rep. 901, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 09/04/2021 ai nn. 14648 R.G. e 9382 R.P.
- Atto del 09/08/2022 rep. 4263, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 14/09/2022 ai nn. 37499 R.G. e 25328 R.P.

UDIENZA: 11/01/2023

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

|    | sommario  | pag. |
|----|---|------|
| 1  | ELENCO DEGLI ALLEGATI.....                                  | 4    |
| 1  | INCARICO – GIURAMENTO.....                                  | 4    |
| 2  | SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE .....                      | 4    |
| 3  | INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA.....             | 5    |
| 4  | INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE.....                            | 5    |
| 5  | IDENTIFICAZIONE DEI BENI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO .....   | 6    |
| 6  | CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI ..... | 7    |
| 7  | REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI.....                        | 8    |
| 8  | DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....         | 8    |
| 9  | FORMAZIONE DEI LOTTI.....                                   | 9    |
| 10 | FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....                             | 10   |
|    | TRASCRIZIONI.....   | 10   |
|    | ISCRIZIONI .....  | 11   |



# PDF Eraser Free

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 11     | LOTTO 1 – EDIFICIO RESIDENZIALE .....                    | 13 |
| 11.1   | DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI.....          | 13 |
| 11.2   | DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA ..... | 14 |
| 11.3   | COMPOSIZIONE.....  | 15 |
| 11.4   | DESCRIZIONE CATASTALE.....                               | 15 |
| 11.5   | CONFINI.....   | 15 |
| 11.6   | PROVENIENZA .....  | 15 |
| 11.7   | COMPROPRIETARI.....                                      | 19 |
| 11.8   | OCCUPAZIONE.....   | 19 |
| 11.9   | REGOLARITÀ EDILIZIA.....                                 | 19 |
| 11.10  | CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE .....                | 19 |
| 11.11  | DESTINAZIONE URBANISTICA .....                           | 20 |
| 11.12  | STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE .....   | 20 |
| 11.13  | ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....               | 21 |
| 17.6.1 | Stato di possesso .....                                  | 21 |
| 17.6.2 | Regolarizzazione urbanistica .....                       | 21 |
| 17.6.3 | Adempimenti catastali .....                              | 21 |
| 17.6.4 | Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura.....       | 22 |
| 17.6.5 | Spese condominiali.....                                  | 22 |
| 17.6.6 | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....          | 22 |
| 17.6.7 | Censo, livello e uso civico .....                        | 22 |
| 17.6.8 | Assenza di garanzia per vizi occulti .....               | 22 |
| 17.6.9 | Vendita quota indivisa.....                              | 22 |
| 12     | LOTTO 2 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO.....                  | 22 |
| 12.1   | DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI.....          | 22 |
| 12.2   | QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA ..... | 24 |
| 12.3   | COMPOSIZIONE.....  | 24 |
| 12.4   | DESCRIZIONE CATASTALE.....                               | 24 |
| 12.5   | CONFINI.....   | 25 |
| 12.6   | PROVENIENZA .....  | 25 |
| 12.7   | OCCUPAZIONE.....   | 27 |
| 12.8   | REGOLARITÀ EDILIZIA.....                                 | 27 |
| 12.9   | CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE .....                | 27 |
| 12.10  | DESTINAZIONE URBANISTICA .....                           | 28 |
| 12.11  | STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE .....   | 28 |
| 12.12  | ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....               | 28 |
| 18.6.1 | Stato di possesso .....                                  | 28 |
| 18.6.2 | Regolarizzazione urbanistica .....                       | 29 |
| 18.6.3 | Adempimenti catastali .....                              | 29 |
| 18.6.4 | Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura.....       | 29 |
| 18.6.5 | Spese condominiali.....                                  | 29 |
| 18.6.6 | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....          | 29 |
| 18.6.7 | Censo, livello e uso civico .....                        | 29 |
| 18.6.8 | Assenza di garanzia per vizi occulti .....               | 30 |



# PDF Eraser Free

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 13     | LOTTO 3 – TERRENI .....                                  | 30 |
| 13.1   | DESCRIZIONE DEI BENI .....                               | 30 |
| 13.2   | QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA ..... | 30 |
| 13.3   | COMPOSIZIONE.....  | 30 |
| 13.4   | DESCRIZIONE CATASTALE.....                               | 30 |
| 13.5   | CONFINI.....   | 31 |
| 13.6   | PROVENIENZA .....  | 31 |
| 13.7   | OCCUPAZIONE.....   | 31 |
| 13.8   | REGOLARITÀ EDILIZIA.....                                 | 31 |
| 13.9   | CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE .....                | 31 |
| 13.10  | DESTINAZIONE URBANISTICA .....                           | 32 |
| 13.11  | STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE .....   | 32 |
| 13.12  | ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....               | 32 |
| 19.6.1 | Stato di possesso .....                                  | 32 |
| 19.6.2 | Regolarizzazione urbanistica .....                       | 32 |
| 19.6.3 | Adempimenti catastali .....                              | 32 |
| 19.6.4 | Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura.....       | 32 |
| 19.6.5 | Spese condominiali.....                                  | 33 |
| 19.6.6 | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....          | 33 |
| 19.6.7 | Censo, livello e uso civico .....                        | 33 |
| 19.6.8 | Assenza di garanzia per vizi occulti .....               | 33 |
| 14     | LOTTO 4 – TERRENO AD USO VIABILITA' .....                | 33 |
| 14.1   | DESCRIZIONE DEI BENI .....                               | 33 |
| 14.2   | QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA ..... | 33 |
| 14.3   | COMPOSIZIONE.....  | 33 |
| 14.4   | DESCRIZIONE CATASTALE.....                               | 33 |
| 14.5   | CONFINI.....   | 34 |
| 14.6   | PROVENIENZA .....  | 34 |
| 14.7   | OCCUPAZIONE.....   | 36 |
| 14.8   | REGOLARITÀ EDILIZIA.....                                 | 36 |
| 14.9   | CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE .....                | 36 |
| 14.10  | DESTINAZIONE URBANISTICA .....                           | 36 |
| 14.11  | STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE .....   | 36 |
| 14.12  | ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....               | 36 |
| 20.6.1 | Stato di possesso .....                                  | 36 |
| 20.6.2 | Regolarizzazione urbanistica .....                       | 37 |
| 20.6.3 | Adempimenti catastali .....                              | 37 |
| 20.6.4 | Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura.....       | 37 |
| 20.6.5 | Spese condominiali.....                                  | 37 |
| 20.6.6 | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....          | 37 |
| 20.6.7 | Censo, livello e uso civico .....                        | 37 |
| 20.6.8 | Assenza di garanzia per vizi occulti .....               | 37 |
| 21     | DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI SINGOLI LOTTI .....        | 38 |
| 21.1   | CRITERI DI STIMA .....                                   | 38 |



# PDF Eraser Free

|      |  |    |
|------|--|----|
| 21.2 | LOTTO 1.....   | 39 |
| 21.3 | LOTTO 2.....   | 41 |
| 21.4 | LOTTO 3.....   | 43 |
| 21.5 | LOTTO 4.....   | 43 |
| 22   | TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE DEI SINGOLI LOTTI ..... | 44 |
| 23   | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI .....          | 45 |

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

## 1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

|                    |  |
|--------------------|--|
| Allegati n. 1      | Estratto di matrimonio.                  |
| Allegato n. 2      | Aggiornamento ispezioni ipotecarie.      |
| Allegati nn. 3-7   | LOTTO 1 – estratti catastali.            |
| Allegato n. 8      | Atto di provenienza .                    |
| Allegati nn. 9-10  | LOTTO 1 – atti urbanistico edilizi.      |
| Allegato n. 11     | Certificato di destinazione urbanistica. |
| Allegati nn. 12-14 | LOTTO 2 – estratti catastali.            |
| Allegato n. 15     | Provvedimento di assegnazione.           |
| Allegati nn. 16-18 | LOTTO 2 – atti urbanistico edilizi.      |
| Allegati nn. 19-21 | LOTTO 3 – estratti catastali.            |
| Allegati nn. 22-23 | LOTTO 4 – estratti catastali.            |

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

## 1 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all’Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all’Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 07/06/2021 e successivo conferimento d’incarico del 23/06/2021.

## 2 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- Trattasi della stima di un compendio immobiliare costituito da un edificio ad uso residenziale di due piani e sottotetto con scoperto esclusivo, un appartamento a



## PDF Eraser Free

primo piano sopra altra unità e tre terreni esterni, di cui due attigui agli immobili e uno ad uso strada di accesso pedonale e carraio.

- I beni sono correttamente individuati; c'è corrispondenza tra le identificazioni dell'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, così come con le attuali risultanze catastali.
- il pignoramento ha colpito anche una particella catastale che costituisce ente urbano sia all'appartamento pignorato che ad altre unità, tra cui il bene comune non censibile che costituisce il cortile di ingresso anche all'appartamento pignorato, il pignoramento sull'ente urbano è quindi da considerarsi esclusivamente per la quota di competenza.
- La stima è stata eseguita suddividendo gli immobili in **QUATTRO LOTTI** distinti;
- Sono previsti nuovi adempimenti urbanistici e catastali per regolarizzazione dei lotti n. 1 e n. 2.

### 3 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

Le operazioni peritali hanno avuto in data 20/07/2021, con il primo sopralluogo concordato con il Custode Giudiziario per la visita al compendio immobiliare.

Copia completa della relazione viene inviata al debitore presso la PEC dell'avvocato costituito, e con raccomandata A.R. alla comproprietaria.

Al creditore procedente e intervenuto, viene inviata copia della relazione all'indirizzo di PEC dell'avvocato costituito e dell'ufficio predisposto all'Agenzia Entrate.

*Attestazione di invio notifiche e perizia – Allegato a parte n. IP1*

### 4 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;



## PDF Eraser Free

- acquisizione copia atto di provenienza del notaio Laura Mazzari;
- indagini e acquisizione di documenti e certificato urbanistico presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgoricco;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazioni fotografiche;
- stesura relazione peritale;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

### 5 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Con il primo atto di pignoramento del 03/03/2021 venivano colpiti “..omissis..

#### **Comune di Borgoricco**

*Nuda proprietà per 5/8, in separazione legale, piena proprietà per 5/24, in separazione legale sui fabbricati di seguito descritti:*

*BORGORICCO, NCEU, fgl.4 p.lla 1738 sub. 3, VIA DESMAN n° 282, a/7 - appartamento in villino, vani 11,50, classe 001, rendita di 1.187,85 Euro; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità identificata da fgl.4 p.lla 1739, fgl.4 p.lla 1752; con unità precedente identificata da fgl.4 p.lla 365, fgl.4 p.lla 587 sub.3, fgl.4 p.lla 592;*

#### **Comune di Borgoricco**

*Piena proprietà per 1/1 in separazione legale su terreni (superficie totale 16 are, 70 centiare) di seguito descritte*

*BORGORICCO, NCT fgl. 4, p.lla 588, seminativo, 8 are, 40 centiare, classe 003, reddito dominicale di 5,50 euro, reddito agrario 3,90 euro;*

*BORGORICCO, NCT fgl. 4 p.lla 867, seminativo, 8 are, 30 centiare, classe 002, reddito dominicale di 7,29 euro, reddito agrario 4,29 euro*

#### **Comune di Borgoricco**

*Piena proprietà per 1/1 in separazione legale sui terreni (superficie totale 2 are, 21 centiare) di seguito descritti:*

*BORGORICCO, NCT, fgl. 4 p.lla 1650, seminativo, 2 are, 21 centiare, classe 002, reddito dominicale di 1,76 euro, reddito agrario di 1,14; con unità precedente identificata da fgl. 4 p.lla 1455.*

#### **Comune di Borgoricco**



## PDF Eraser Free

*Piena proprietà per 1/1 sui fabbricati di seguito descritti*

*BORGORICCO, NCEU fgl.4 p.lla 1737 sub.3, VIA DESMAN n° 278, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 8,00, classe 002, rendita di 537,12 Euro; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità identificata da fgl.4 p.lla 1738 sub.2; con unità precedente identificata da fgl.4 p.lla 565 sub.3, fgl.4 p.lla 587 sub.2;*

### **Comune di Borgoricco**

*Piena proprietà per 1/1 sui terreni (superficie totale 22 are e 65 centiare) di seguito descritti BORGORICCO, NCT fgl. 4, p.lla 1737 ente urbano, 22 are, 65 centiare; con unità precedente identificata da fgl. 4 p.lla 1482, fgl. 4 p.lla 1483, fgl. 4 p.lla 365.*

*..omissis..”*

Successivamente, dato che la titolare di diritto parziario di usufrutto su uno dei beni -

- risultava deceduta in data 09/04/2011, che dal momento del decesso non era stata effettuata alcuna comunicazione al Catasto o al Registro degli Immobili, che nella documentazione e nelle visure catastali, non vi era corretta evidenza delle rispettive e reali quote di proprietà in capo al soggetto pignorato, è stata predisposta nuova voltura catastale registrata in data 21/06/2022 con prot. 132067.21/06/2022.

Pertanto, con un secondo atto di pignoramento del 09/08/2022 sono stati colpiti

*“..omissis..*

### *Comune di Borgoricco*

*Piena proprietà per la quota di 25/48 in regime di separazione dei beni, Piena proprietà per la quota di 3/48 (bene personale),*

*Nuda proprietà per la quota di 15/48 sui fabbricati di seguito descritti:*

*Borgoricco, fg. 4 p.lla 1738 sub 3, via Desman, n. 282 categoria A7 Classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita euro 1187,85, graffato a unità identificata da fg. 4 p.lla 1739 e fg. 4 p.lla 1752;*

*..omissis..”*

## **6 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI**

Le identificazioni dei beni che risultano dai due atti di pignoramento, note di trascrizione degli stessi e istanze di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.

Va segnalato quanto segue:



## PDF Eraser Free

- con l'atto di pignoramento (unità negoziale n. 3 nella nota di trascrizione) è stato colpito anche il terreno censito al foglio 4 mappale 1737, che costituisce ente urbano su cui è edificato e censito l'appartamento pignorato di cui al foglio 4 mappale 1737 sub 3, graffato all'unità identificata al foglio 4 mappale 1738 sub.2.
- sull'ente urbano descritto sono edificate e censite altre unità di proprietà del debitore, non oggetto di pignoramento e parti comuni, tra cui il sub. 4, bene comune non censibile che costituisce il cortile di ingresso anche all'appartamento pignorato;
- il pignoramento sull'ente urbano è quindi da considerarsi esclusivamente per la quota di competenza del sub. 3.
- il pignoramento colpisce il mappale ente urbano 1738, sempre esclusivamente per le quote di competenza dei sub. 2 e sub. 3.

### 7 REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI

Secondo gli estratti da Ufficio Stato Civile risulta che:

Il sig.

hanno contratto matrimonio a Campodarsego (PD) in data 01/03/1975 in comunione legale dei beni.

Con atto in data 17/07/1990 notaio dr. Pierantoni di Padova gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

Con provvedimento del Tribunale di Padova in data 09/08/2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale dei coniugi, sottoscritto il 21/06/2017

All. n. 1

### 8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Borgoricco e si sviluppa tra Via Desman e Via Fratta.

Trattasi di un intero edificio residenziale di due piani fuori terra, più sottotetto, con scoperto esclusivo, di cui il debitore detiene complessivamente la quota di 13/48 della piena proprietà in regime di separazione dei beni e la quota di 30/48 di nuda proprietà.





Un appartamento ubicato al primo piano, sopra unità ad uso industriale e affiancata al primo edificio residenziale descritto. L'unità immobiliare risulta assegnata alla ex moglie del debitore, con Decreto di omologazione n. cronol. 6853/2017 del 09/08/2017 RG n. 4810/2017.

Tre terreni nell'area esterna di cui due ad uso giardino e uno che costituisce strada di accesso al complesso da Via Fratta e serve anche altre unità.

## 9 FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della stima sono stati costituiti QUATTRO LOTTI distinti in base alla descrizione fatta al capitolo precedente:

| COMUNE DI BORGORICCO (PD) - VIA DESMAN |            |        |         |      |             |           |                    |
|--|------------|--------|---------|------|-------------|-----------|--------------------|
|  | CATASTO    | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CATEGORIA   | CONSIST.  | SUP. CAT.          |
| Lotto n. 1                             | Fabbricati | 4      | 1738    | 3    | A/7         | 11,5 vani | m <sup>2</sup> 327 |
|  | Terreni    | 4      | 1739    |      | ente urbano |           | m <sup>2</sup> 325 |
|  | Terreni    | 4      | 1752    |      | ente urbano |           | m <sup>2</sup> 506 |

✓ foto da n. 1 a n. 19

in proprietà a \_\_\_\_\_ per la quota di 20/48 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per la quota di 15/48 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e 3/48 della piena proprietà come bene personale.

| COMUNE DI BORGORICCO (PD) - VIA DESMAN |            |        |         |      |             |          |                     |
|--|------------|--------|---------|------|-------------|----------|---------------------|
|  | CATASTO    | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CATEGORIA   | CONSIST. | SUP. CAT.           |
| Lotto n. 2                             | Fabbricati | 4      | 1737    | 3    | A/3         | 8 vani   | m <sup>2</sup> 180  |
|  | Fabbricati | 4      | 1738    | 2    |             |          |                     |
|  | Terreni    | 4      | 1737    |      | ente urbano |          | m <sup>2</sup> 2265 |

✓ foto da n. 20 a n. 33

in proprietà a \_\_\_\_\_ per la piena proprietà (ente urbano per la quota di competenza).

| COMUNE DI BORGORICCO (PD) - VIA DESMAN |         |        |         |      |            |          |                    |
|--|---------|--------|---------|------|------------|----------|--------------------|
|  | CATASTO | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CATEGORIA  | CONSIST. | SUP. CAT.          |
| Lotto n. 3                             | Terreni | 4      | 588     |      | seminativo |          | m <sup>2</sup> 840 |
|  | Terreni | 4      | 867     |      | seminativo |          | m <sup>2</sup> 830 |

✓ foto da n. 34 a n. 37

in proprietà a \_\_\_\_\_ per la piena proprietà.



| COMUNE DI BORGORICCO (PD) - VIA FRATTA |         |        |         |      |            |          |                    |
|--|---------|--------|---------|------|------------|----------|--------------------|
| Lotto n. 4                             | CATASTO | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CATEGORIA  | CONSIST. | SUP. CAT.          |
|  | Terreni | 4      | 1650    |      | seminativo |          | m <sup>2</sup> 221 |

✓ foto da n. 38 a n. 39  
in proprietà e per la piena proprietà.

Nei capitoli a seguire la descrizione analitica dei lotti in merito ai beni che li compongono, alla conformità edilizia e catastale, alle caratteristiche costruttive, impiantistiche, energetiche, nonché considerazioni in merito agli adeguamenti di stima.

## 10 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 14648 R.G. e 9382 R.P. del 09/04/2021**

*titolo:* **pignoramento immobiliare** del 03/03/2021 rep. 901;

*a favore:*

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA (codice fiscale 01275240586 e partita iva 15240741007) con sede legale in Roma.

*contro:*

*diritto:*

quota di 5/24 della piena proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 5/8 di nuda proprietà sul lotto n. 1. Piena proprietà sui lotti n. 2, n. 3 e n. 4.

*beni colpiti:* Tutti i Lotti.

- **nn. 37499 R.G. e 25328 R.P. del 14/09/2022**

*titolo:* **pignoramento immobiliare** del 09/08/2022 rep. 4263;



# PDF Eraser Free

*a favore:*

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA (codice fiscale 01275240586 e partita iva 15240741007) con sede legale in Roma.

*contro:*

*diritto:*

quota di 20/48 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per la quota di 15/48 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e 3/48 della piena proprietà come bene personale.

*beni colpiti:* Lotto 1.

## ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 7936 R.G. e 1626 R.P. del 03/03/2009**

*titolo:* **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Mazzari Laura del 27/02/2009;

*somma iscritta:* complessivamente € 1.100.000,00;

*a favore:*

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA SOC. COOP. c.f. 00331430280 con sede a Campodarsego (PD);

*contro:*

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti:* Lotto n. 2.

- **nn. 3646 R.G. e 635 R.P. del 09/02/2016**



## PDF Eraser Free

*titolo:* **ipoteca legale** ex art 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01;

*somma iscritta:* complessivamente € 415.125,84;

a favore: EQUITALIA NORD SPA con sede a Milano (MI) c.f. 07244730961;

*contro:*

*diritto:*

quota di 5/16 della piena proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 5/8 di nuda proprietà, sul Lotto n.1. Piena proprietà sul Lotto n.2.

*beni colpiti:* Lotti n. 1 e 2.

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 15550 R.G. e 2823 R.P. del 13/05/2016**

*titolo:* **ipoteca legale** ex art 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01;

*somma iscritta:* complessivamente € 922.146,00;

a favore: EQUITALIA NORD SPA con sede a Milano (MI) c.f. 07244730961;

*contro:*

*diritto:*

quota di 5/16 della piena proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 5/8 di nuda proprietà, sul Lotto n.1. Piena proprietà sul Lotto n.2.

*beni colpiti:* Lotti n. 1 e 2.

*Aggiornamento ispezioni ipotecarie sui beni aventi come ultima formalità l'atto di pignoramento* **All. n. 2**



# PDF Eraser Free

## 11 LOTTO 1 – EDIFICIO RESIDENZIALE

### 11.1 DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI

#### ***Fabbricato***

Trattasi di una unità ad uso residenziale di due piani fuori terra più sottotetto, con scoperto esclusivo adibito a giardino e con accesso pedonale dalla strada principale.

L'edificio in sé è privo di accesso carraio. Per raggiungere l'annesso esterno utilizzato come garage, si deve passare attraverso l'accesso carraio che si apre sullo scoperto comune ad altre unità (di proprietà dell'esecutato), censito al foglio 4 mappale 1737.

Palazzetto elegante di probabile edificazione risalente alla fine del XIX o inizi XX secolo, avente tipologia costruttiva con struttura portante in muratura di laterizio, solai con travature in legno a vista o nascoste da controsoffitti, superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni color ocra, tetto a padiglione, manto di copertura in coppi, davanzali in pietra.

#### ***Rifiniture***

Pavimenti: piastrelle in ceramica di varie tipologie e dimensioni in tutti i locali, escluso camere (legno) e sottotetto (battuto di cemento).

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni; piastrelle in ceramica nel bagno, alcuni locali con travature in legno a vista.

Serramenti interni: porte in legno tamburato con impiallacciatura e pannello centrale.

Serramenti esterni: serramenti in legno con vetrocamera; sistema oscurante con balconi in legno.

#### ***Impianti***

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, discreta componentistica ma datata, impianto adeguato alla normativa L. 46/90.

Impianto di riscaldamento con caldaia a gas che produce anche acqua calda sanitaria, ubicata nel portico chiuso a piano terra, lato nord. Corpi scaldanti in ghisa.



# PDF Eraser Free

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sotto pavimento.

Sanitari bianchi, rubinetterie in acciaio cromato.

Nel suo complesso l'abitazione si trova in un discreto stato conservativo, sono necessari normali interventi di manutenzione ordinaria alle superfici di tinteggiature e in alcuni punti degli intonaci.

Anche esternamente il fabbricato si presenta in normale stato conservativo. Necessitano di opere di manutenzione gli ambienti del sottotetto e verifica della copertura.

Di queste opere si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

## **11.2 DIRITTO VENDUTO, QUALITÀ, UBICAZIONE E CONSISTENZA**

Quota di 20/48 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per la quota di 15/48 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e 3/48 della piena proprietà come bene personale di:

- unità ad uso residenziale di due piani fuori terra più sottotetto, con annesso esterno separato accatastato come sgombero, accesso pedonale dalla strada principale, privo di accesso carraio di proprietà, accostato al fabbricato di cui fa parte il lotto n. 2;
- terreno esclusivo ad uso giardino, ente urbano dell'abitazione di superficie catastale m<sup>2</sup> 325 ;
- terreno esclusivo ad uso giardino, ente urbano dell'abitazione di superficie catastale m<sup>2</sup> 506.

Ubicata in Comune di Borgoricco (PD), Via Desman n. 280.

Superfici:

- 428,88 m<sup>2</sup> di sup. lorda e 316,58 m<sup>2</sup> di sup. commerciale.
- 831,00 m<sup>2</sup> di area esterna lorda.



# PDF Eraser Free

## 11.3 COMPOSIZIONE

**Area esterna:** (foto da n. 1 a n. 8).

**Abitazione piano terra h. 2,77 (sotto trave h. 2,63):** (foto da n. 9 a n. 12).

**Abitazione piano primo h. 2,88:** (foto da n. 13 a n. 16).

**Sottotetto hm. 3,00:** (foto da n. 17 a n. 19).

## 11.4 DESCRIZIONE CATASTALE

| COMUNE DI BORGORICCO (PD) - VIA DESMAN 280 |            |        |         |      |             |        |            |                    |              |
|--|------------|--------|---------|------|-------------|--------|------------|--------------------|--------------|
| nr.  | CATASTO    | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CATEGORIA   | CLASSE | CONSIST.   | SUP. CAT.          | RENDITA      |
| 1  | Fabbricati | 4      | 1738    | 3    | A/7         | 1      | 11,5 vani  | m <sup>2</sup> 327 | € 1 187,85   |
| nr.  | CATASTO    | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | QUALITA'    | CLASSE | SUPERFICIE | Reddito Dom.       | Reddito Agr. |
| 2  | Terreni    | 4      | 1739    |      | Ente Urbano |        | are 03.25  |                    |              |
| 3  | Terreni    | 4      | 1752    |      | Ente Urbano |        | are 05.06  |                    |              |

- planimetrie catastali
- visure storiche per immobile
- estratto di mappa

All.ti nn. 3-7

## 11.5 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

### Catasto Terreni - foglio 4

- Del mappale 1738 ente urbano: mappali 1739, 1737.

### Catasto Fabbricati - foglio 4

- Del mappale 1738 sub 3: mappale 1739, mappale 1738 sub 4, sub 2.

## 11.6 PROVENIENZA

La proprietà dei beni precedentemente descritti è pervenuta:

- In origine l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a \_\_\_\_\_ per l'usufrutto, ed a \_\_\_\_\_ a Borgoricco,



## PDF Eraser Free

a Borgoricco, a Borgoricco e a Borgoricco per la quota di 1/4 cadauna della nuda proprietà, pervenuto con atto del Notaio Costantino Bolzonella del 14.05.1976, trascritto a Padova il 07.06.1976 al n. 6952 R.P., mediante il quale fu trasferita porzione di fabbricato identificata con scheda PD n. 53811 n. 4176 del 07.05.1976 che già alla data di impianto meccanografico del 30.06.1987 si rileva accatastata nel NCEU del Comune di Borgoricco sezione urbana A al Fgl. 4 pc. 365.

- Per effetto della morte d avvenuta il 04.07.1980 con denuncia n. 5586.1/1996 (protocollo n. 286147) in atti dal 06.10.2001, avviene il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà con voltura a

per la quota di 1/4 cadauna della piena proprietà.

- In base a nota di variazione del 18.05.1995 n. 4382/1995 ma in atti dal 10.12.1999, la originaria particella 365 del Foglio 4 diviene particella 365 graffata con le particelle 587/3 e 592;
- Con la morte di del 08.12.2006, denuncia di successione repertorio n. 590/9 del 16.04.2007, trascritta a Padova il 08.08.2007 al n. 23666 del R.P. la quota di 1/4 della piena proprietà relativamente al NCEU Fgl. 4 pc. 365/3, 587/3 e pc. 592/3, passa a

della piena proprietà;

- Con atto del 22.03.2011 Notaio Mazzari Laura viene trascritta a Padova il 18.04.2011 al n. 9486 R.P. accettazione tacita quota erediti





## PDF Eraser Free

per la quota di 1/16 cadauna della piena proprietà relativamente all'immobile censito al NCEU al Fgl. 4 pc. 365 graffata con le pc. 587/3 e 592.

- Con atto del 17.04.2007 Notaio Salvatore Maiello viene trascritta in ritardo a Padova il 24.05.2021 al n. 14368 R.P. accettazione tacita quota eredità d

per la quota

di 1/16 di piena proprietà relativamente al Fgl. 4 pc. 365 graffata con le pc. 592 e 587/3.

- Con atto di compravendita Notaio Maiello Salvatore del 17.04.2007 trascritto a Padova il 07.05.2007 al n. 12772 del R.P., la quota pari a 5/16 di nuda proprietà dell'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 4 pc. 365 graffata con le pc. 587/3 e 592, dalla ditta \_\_\_\_\_, che ne riserva l'usufrutto, viene trasferita \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni.

- Con la morte di Rettore Giovanna del 18.05.2007, denuncia n. 5332.1/2011 (prot. n. PD0149791) in atti dal 31.03.2011 avviene il ricongiungimento di quota usufrutto alla nuda proprietà, pertanto l'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 4 pc. 365 graffata con le pc. 587/3 e 592 passa a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 5/16 cadauna della piena proprietà, ed a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 6/16 della piena proprietà (di cui 5/16 in regime di separazione dei beni ed 1/16 quale bene personale).

- Con atto di donazione accettata Notaio Mazzari Laura rep. n.8723 del 22.03.2011, trascritto a Padova il 04.04.2011 al n. 8125 R.P., la quota pari a 5/16 di nuda proprietà dell'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 4 pc. 365 graffata con le pc. 587/3 e 592, da \_\_\_\_\_ che ne riserva l'usufrutto, viene donata a \_\_\_\_\_



in regime di separazione dei

beni **All. n. 8**

- Con atto di donazione accettata Notaio Mazzari Laura rep. n.8723 del 22.03.2011, trascritto a Padova il 04.04.2011 al n. 8126 R.P., la quota pari a 5/16 di nuda proprietà dell'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 4 pc. 365 graffata con le pc. 587/3 e 592, da \_\_\_\_\_, che ne riserva l'usufrutto, viene donata a

in regime di separazione dei

beni **All. n. 8**.

- In data 09/04/2011, a seguito del decesso di \_\_\_\_\_, titolare di diritto parziario di usufrutto sull'immobile censito al foglio 4, particella 1738 sub 3, graffata 1739 e 1752, il relativo diritto si è consolidato con il diritto del nudo proprietario Renato Rettore, determinando una modifica delle relative quote di proprietà che, dal momento del decesso della signora \_\_\_\_\_ non è stata effettuata alcuna comunicazione al Catasto o al Registro degli Immobili fino al 21/06/2022, data di registrazione della nuova voltura catastale con prot. 132067.21/06/2022.

- In base a nota di variazione per bonifica identificativo catastale n. 17341.1/2013 (protocollo n. PD0031959) in atti dal 11.02.2013 l'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 4 pc. 365 graffata con le pc. 587/3 e 592 viene censito nel NCEU sezione urbana A al Fgl. 4 pc. 1738/3 graffata con le pc. 1739 e 1752.

- In base a nota di variazione per allineamento mappe e cancellazione sezione urbana n. 39/2015 in atti dal 02.07.2015, l'immobile oggetto della presente viene identificato nel NCE Fgl. 4 pc. 1738/3 graffata con le particelle 1739 e 1752.

- Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 06.10.2020 Rep. 17232 Notaio Mazzari Laura, trascritto a Padova il 12.10.2020 al n. 22005 R.P., la quota pari a 5/48 di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 4 pc. 1738/3 graffata con pc. 1739 e 1752, passa da

**All. n. 14**.



# PDF Eraser Free

## 11.7 COMPROPRIETARI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano proprietà di:

\_\_\_\_\_ , per  
la quota di 20/48 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per la quota  
di 3/48 quale bene personale e per la quota di 15/48 di nuda proprietà.

\_\_\_\_\_ per la  
quota di 10/48 della proprietà e per la quota di 15/48 di usufrutto.

## 11.8 OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dall'esecutato, \_\_\_\_\_ in  
qualità di comproprietaria.

## 11.9 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno  
2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al complesso edilizio di  
cui fanno parte le unità in oggetto, sono stati emessi i seguenti provvedimenti  
autorizzativi:

### Relativamente al Lotto n.1

- Concessione Edilizia n. 203/92 Prot. n. 6482 del 30/01/1993;
- Variante di assestamento alla C. E. n. 203/92 Prot. n. 115/93 del 14/07/1993;
- Attestazione di Silenzio Assenso per Abitabilità Prot. 7171/96 del  
10/10/2002.

**All.ti nn. 9-10**

## 11.10 CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dal punto di vista urbanistico/edilizio, rispetto ai provvedimenti autorizzativi  
rilasciati dal Comune di Borgoricco, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate  
le seguenti difformità:



## PDF Eraser Free

- chiusura del portico posteriore, lati sud / ovest, con muratura e serramenti e conseguente modifica parametri igienico sanitari degli ambienti interni.
- Presenza di una struttura ad uso sgombero / serra nel giardino esterno all'interno della particella 1752, della quale non è stato reperito presso il comune di Borgoricco alcun atto autorizzativo e che non risulta inserita nella variante di assestamento dell'abitazione, pur risultando inserita nelle planimetrie catastali. La struttura è collocata a distanza dai confini inferiore a quella consentita dalle N.T.O.

Oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica.

### **11.11 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Borgoricco (PD), le aree sulle quali è costruito il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 1 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Zona C1-28 Residenziale di mantenimento.
- Zona S2-82 Ambito scheda di progetto (L.R. 11/87).
- Area per la circolazione.

**All. n. 11.**

### **11.12 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE**

Considerata la tipologia edilizia costruttiva, la distribuzione planimetrica e verticale, le superfici complessive e le quote di proprietà, un progetto di divisione sarebbe possibile isolando una porzione del piano terra nella quota di proprietà di  
(quota di 10/48 della proprietà e quota di 15/48 di usufrutto).

Naturalmente vi sarebbero da sostenere sostanziose spese di divisione e adeguamento impiantistico e opere edili per creazione nuova cucina al primo piano,



## PDF Eraser Free

dato che in caso di divisione e creazione di nuove unità, le stesse devono essere portate all'ottenimento di agibilità per entrambe, oltre alle necessarie spese tecniche e catastali.

### 11.13 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

#### 17.6.1 Stato di possesso

Il bene risulta occupato dall'esecutato, in qualità di comproprietaria per la quota di 10/48 della proprietà e per la quota di 15/48 di usufrutto.

L'abbattimento forfettario per lo stato di occupazione può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

#### 17.6.2 Regolarizzazione urbanistica

Sono presenti irregolarità urbanistiche derivanti dalla chiusura del portico posteriore, lati sud / ovest, con muratura e serramenti e conseguente modifica parametri igienico sanitari degli ambienti interni.

Dovrà essere prevista la rimozione dei serramenti per il ritorno alla destinazione d'uso a portico con rimozione di opere non corrispondenti al progetto autorizzato con variante di assestamento.

La struttura ad uso sgombero / serra nel giardino esterno all'interno della particella 1752, non autorizzata, si trova distanza dai confini inferiore a quella consentita dalle N.T.O. e dovrà essere rimossa. Potrà eventualmente essere oggetto di richiesta e autorizzazione successiva al Comune per il collocamento in altra sede.

I costi per opere e smaltimento materiali delle rimozioni possono essere approssimativamente quantificati in € 7.000,00.

#### 17.6.3 Adempimenti catastali

Con le opere di rimessa in pristino e rimozione struttura esterna sono previsti nuovi adempimenti catastali per aggiornamento planimetrie.



## PDF Eraser Free

I costi per oneri e spese tecniche possono essere approssimativamente quantificati in € 500,00.

### **17.6.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura**

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 20% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione interna, esterna e sulla copertura.

### **17.6.5 Spese condominiali**

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

### **17.6.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

### **17.6.7 Censo, livello e uso civico**

Il diritto del debitore sui beni è la quota di 20/48 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per la quota di 15/48 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e 3/48 della piena proprietà come bene personale.

### **17.6.8 Assenza di garanzia per vizi occulti**

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

### **17.6.9 Vendita quota indivisa**

L'abbattimento forfettario 20% del valore dei beni, per la vendita di quota indivisa è riportato nella tabella di calcolo.

## **12 LOTTO 2 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

### **12.1 DESCRIZIONE DEI BENI, FINITURE ED IMPIANTI**

#### ***Fabbricato***

Unità immobiliare ad uso residenziale situata al primo piano di un edificio composto principalmente di unità ad uso industriale a piano terra, vano scala esclusivo con



## PDF Eraser Free

ingresso da piano terra, centrale termica e porzione di porticato in area staccata del complesso edilizio.

L'accesso alla proprietà avviene da accesso carraio e scoperto comune ad altre unità.

Tipologia costruttiva tradizionale con struttura costituita da fondazioni e struttura portante in c.a., muratura di tamponamento, solai in latero-cemento, superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni in cromia bianca, tetto a padiglione, manto di copertura in coppi, lattonerie in lamiera preverniciata.

Edificato presumibilmente negli anni '70 del secolo scorso, poi oggetto di sanatoria.

### **Rifiniture**

Pavimenti: marmo sulle scale, ceramica in zona giorno e bagno, legno nelle camere.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni, ceramica sopra piano cottura e bagno.

Serramenti interni: porte in legno tamburato con impiallacciatura o specchiatura vetrata.

Serramenti esterni: serramenti in legno con vetro semplice; sistema oscurante con balconi in legno.

### **Impianti**

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, dell'epoca costruttiva, impianto non adeguato alla normativa.

Impianto di riscaldamento con generatore autonomo a gas che produce anche acqua calda sanitaria, corpi scaldanti in ghisa.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Sanitari bianchi, rubinetterie in acciaio cromato, piatto doccia con box in cristallo e idromassaggio.

Nel suo complesso l'abitazione si trova in un discreto stato conservativo; necessita di opere di manutenzione dovute alla vetustà e adeguamento normativo degli impianti.



# PDF Eraser Free

Di queste opere si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

## 12.2 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale situata al primo piano di un edificio composto principalmente di unità ad uso industriale a piano terra, accostata al fabbricato di cui fa parte il lotto n. 1, vano scala esclusivo con ingresso da piano terra, centrale termica e porzione di porticato in area staccata del complesso edilizio.

L'accesso alla proprietà avviene da accesso carraio e scoperto comune ad altre unità.

Compresa la comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

Ubicata in Comune di Borgoricco (PD), Via Desman n. 278.

Superfici:

- 185,92 m<sup>2</sup> di sup. lorda e 156,86 m<sup>2</sup> di sup. commerciale.

## 12.3 COMPOSIZIONE

**Area esterna:** foto da n. 20 a n. 22.

**Abitazione h. 2,81:** foto da n. 23 a n. 31.

**C.T. esterna:** foto da n. 32 a n. 33.

## 12.4 DESCRIZIONE CATASTALE

| COMUNE DI BORGORICCO (PD) - VIA DESMAN 278 |            |        |         |      |             |        |            |                    |              |
|--|------------|--------|---------|------|-------------|--------|------------|--------------------|--------------|
| nr.  | CATASTO    | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CATEGORIA   | CLASSE | CONSIST.   | SUP. CAT.          | RENDITA      |
| 1  | Fabbricati | 4      | 1737    | 3    | A/3         | 2      | 8 vani     | m <sup>2</sup> 180 | € 537,12     |
| 2  | Fabbricati | 4      | 1738    | 2    |             |        |            |                    |              |
| nr.  | CATASTO    | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | QUALITA'    | CLASSE | SUPERFICIE | Reddito Dom.       | Reddito Agr. |
| 3  | Terreni    | 4      | 1737    |      | Ente Urbano |        | are 22.65  |                    |              |

- planimetrie catastali
- visura storica per immobile catasto fabbricati
- estratto di mappa

All.ti nn. 12-14





# PDF Eraser Free

## 12.5 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

### Catasto Terreni - foglio 4

Del mappale 1737 ente urbano: mappali 1656, 1655, 1654, 1650, 1700, 1703, 1754, 1737, strada provinciale, 1739, 1738, 1739, 1752, 867, 584.

### Catasto Fabbricati - foglio 4

Del mappale 1737 sub 3 piano terra: sub 7, sub 4, mappale 1738.

Del mappale 1737 sub 3 piano primo: pareti perimetrali su sub 7, pareti perimetrali su sub 4, mappale 1738 sub 2.

## 12.6 PROVENIENZA

La proprietà dei beni precedentemente descritti è pervenuta:

- In origine i terreni su cui sono stati costruiti gli immobili erano intestati a \_\_\_\_\_ (piena proprietà del terreno censito al NCT fg. 4, particella 365) con atto notaio Costantino Bolzonella del 14/05/1976 trascritto a Padova il 07/06/1976 al n. 6952 R.P. e \_\_\_\_\_ (piena proprietà del terreno censito al NCT fg. 4, particella 583) con atto notaio Costantino Bolzonella del 14/05/1976 trascritto a Padova il 07/06/1976 al n. 6952 R.P.;
- con variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione n. 12514.1/1993 del 16.12.1993 il fabbricato venne censito al Fg. 4, particella 565/3 graffata con particella 587/3, cat. A/3, cl. 2, vani 8;
- con atto di donazione del 28.01.2003 Notaio Merone Giorgio trascritto a Padova il 18.02.2003 al n. 4954 R.P. il terreno censito al NCT fg. 4, particella 583 da \_\_\_\_\_ viene donato a \_\_\_\_\_

per la quota di ½ ciascuno;



## PDF Eraser Free

- con variazione per frazionamento n. 242330.1/2008 in atti dal 15.09.2008 il terreno censito al NCT fg. 4, particella 365 viene variata in NCT fg. 4, particella 1483 e il terreno censito al NCT fg. 4, particella 583 viene variata in NCT fg. 4, particella 1481 e 1482;
- con variazione per frazionamento n. 100262.1/2012 in atti dal 13.04.2012 il terreno censito al NCT fg. 4, particella 1481 viene soppressa per originale la particella NCT fg. 4, 1653;
- Con atto di compravendita Notaio Roberto Franco del 30.07.2012 trascritto a Padova il 10.08.2012 al n. 20158 del R.P., il terreno censito al NCT fg. 4, particella 1653, da \_\_\_\_\_ (c.f.

) per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, passa a

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà

in separazione dei beni;

- con variazione n. 2226.1/2013 in atti dal 11.02.2013 prot. n. PD0031883, il terreno censito al NCT fg. 4, particella 365 viene soppressa per originale la particella NCT fg. 4, 1737 ente urbano;
- con variazione per bonifica identificativo catastale n. 17292.1/2013 in atti dal 11.02.2013 l'immobile censito al Fig. 4, particella 565/3 graffata con particella 587/3, muta in Sez. A, Fig. 4, particella 1737/3 graffata 1738/2;
- con variazione n. 39/2015 in atti dal 02.07.2015 per cancellazione sezione urbana l'immobile muta in Fig. 4, particella 1737/3 graffata 1738/2, oggetto della procedura;
- con provvedimento emesso da Tribunale di Padova il 20.07.2017(ricorso per separazione e omologa) trascritto a Padova il 11.11.2019 al n. 28631 del R.P., il godimento dell'unità oggetto della procedura censita al Fig. 4, particella 1737/3 graffata 1738/2, viene assegnato a \_\_\_\_\_



# PDF Eraser Free

## All. n. 15

- con variazione n. 53425.1/2020 in atti dal 16.06.2020, le particelle 1653, 1482, 1483 del Fg. 4 vengono fuse nella particella 1737 Fg. 4 quale ente urbano di area 35.37.

## 12.7 OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato da

con provvedimento emesso da Tribunale di Padova il 20.07.2017 (ricorso per separazione e omologa) trascritto a Padova il 11.11.2019 al n. 28631 del R.P.

## 12.8 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al complesso edilizio di cui fanno parte le unità in oggetto, sono stati emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

### Relativamente al Lotto n. 2

- Autorizzazione Edilizia in n. 69 del 23/04/1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 476 Prot. n. 2216/86 del 12/03/1999;
- Attestazione Abitabilità Prot. 2218/96 reg. 476A del 30/09/1992.

## All.ti nn. 16-18

## 12.9 CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dal punto di vista urbanistico/edilizio, rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Borgoricco, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifica nella distribuzione delle pareti divisorie interne.



## PDF Eraser Free

Oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica.

### 12.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Borgoricco (PD), le aree sulle quali è costruito il fabbricato di cui fa parte il lotto n. 1 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Zona C1.2-28 Residenziale di mantenimento.
- Zona S2-82 Ambito scheda di progetto (L.R. 11/87).
- Area per la circolazione.

All. n. 11.

### 12.11 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

### 12.12 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

#### 18.6.1 Stato di possesso

Il bene risulta occupato da

..., con provvedimento emesso da Tribunale di Padova il 20.07.2017 (ricorso per separazione e omologa) trascritto a Padova l'11.11.2019 al n. 28631 del R.P. Si precisa che:

L'ipoteca volontaria sui beni a garanzia di mutuo fondiario concesso:

- atto Mazzari Laura del 27.02.2009 - è stata trascritta a Padova il 03.03.2009 al n. 1626 del R.P. a favore della Banca di Credito Cooperativo dell'alta Padovana Soc. Coop. c.f. 00331430280 con sede a Campodarsego (PD).



## PDF Eraser Free

Il pignoramento immobiliare sui beni del 03/03/2021 rep. 901 è stato trascritto a Padova il 09.04.2021 al n. 9382 del R.P. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa (codice fiscale 01275240586 e partita iva 15240741007) con sede legale in Roma, contro

Non sono previsti adeguamenti di stima per lo stato di occupazione.

### **18.6.2 Regolarizzazione urbanistica**

Le difformità interne sono soggette a presentazione di pratica edilizia per opere già realizzate con pagamento di sanzione.

I costi per oneri e spese tecniche per tale adempimento possono essere approssimativamente quantificati in € 4.500,00.

### **18.6.3 Adempimenti catastali**

Sono previsti nuovi adempimenti catastali per aggiornamento della planimetria a seguito delle opere oggetto di sanatoria.

I costi di tali adempimenti per oneri e spese tecniche, possono essere approssimativamente quantificati in € 500,00.

### **18.6.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura**

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

Per lo stato di conservazione attuale la stima viene adeguata apportando una detrazione del 15% sul valore complessivo, per opere di manutenzione.

### **18.6.5 Spese condominiali**

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

### **18.6.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

### **18.6.7 Censo, livello e uso civico**

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.



# PDF Eraser Free

## 18.6.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

## 13 LOTTO 3 – TERRENI

### 13.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Aree attigue ai fabbricati utilizzate come cortile, orto, giardino (particelle 588 e 867). In parte pavimentate, con betonella, cemento o asfalto. L'accesso alle aeree può avvenire attraverso i beni di cui al lotto n. 1 o dallo scoperto comune ad altre unità che costituiscono l'officina e la particella 867 è in parte utilizzata come parcheggio e area manovra dell'officina.

### 13.2 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di terreni liberi contigui ai fabbricati, attualmente utilizzati come cortile, orto, giardino, parcheggio.

Superfici:

- 1.670,00 m<sup>2</sup> di sup. lorda e 25,05 m<sup>2</sup> di sup. commerciale.

### 13.3 COMPOSIZIONE

Area esterna: foto da n. 34 a n. 37.

### 13.4 DESCRIZIONE CATASTALE

| COMUNE DI BORGORICCO (PD) |         |        |         |  |            |        |            |              |            |
|---------------------------|---------|--------|---------|--|------------|--------|------------|--------------|------------|
| nr.                       | CATASTO | FOGLIO | MAPPALE |  | CATEGORIA  | CLASSE | SUPERFICIE | REDD. DOMIN. | REDD. AGR. |
| 1                         | Terreni | 4      | 588     |  | seminativo | 3      | are 08.40  | € 5,50       | € 3,90     |
| 2                         | Terreni | 4      | 867     |  | seminativo | 2      | are 08.30  | € 7,29       | € 4,29     |

- visure storiche per immobile catasto terreni
- estratto di mappa

**All.ti n. 19-21**



# PDF Eraser Free

## 13.5 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

### Catasto Terreni - foglio 4

Del mappale 588: mappali 584, 867, 1535, 162, 1354.

Del mappale 867: mappali 584, 1737, 1752, 1535, 588.

## 13.6 PROVENIENZA

La proprietà dei terreni censiti alle **particelle 588 e 867** precedentemente descritti è pervenuta:

- In origine i terreni censiti al NCT fg. 4, particella 588 (ex 168) e particella 867 (ex 582, ex 169) era intestato a (PD), pervenuti per la piena proprietà con atto Notaio Costantino Bolzonella del 14.05.1976, trascritto a Padova il 07.06.1976 al n. 6952 R.P.;
- Con atto di donazione accettata Notaio Mazzari Laura rep. n.8723 del 22.03.2011, trascritto a Padova il 04.04.2011 al n. 8125 R.P., la piena proprietà dei beni viene donata da All. n. 8.

## 13.7 OCCUPAZIONE

I beni sono utilizzati dal debitore e altri familiari, come area pedonale, coltivazione, area manovra e parcheggio.

## 13.8 REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti pratiche edilizie collegate ai terreni.

## 13.9 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Non sono presenti planimetrie catastali collegate ai terreni e risultano correttamente rappresentati nell'estratto di mappa.



## PDF Eraser Free

### 13.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Borgoricco (PD), le aree censite alle particelle 588 e 867 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Zona C1.1-28 Residenziale di mantenimento.

L'area censite alla particella 1650 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona C1.2-53 Lotti liberi.

All. n. 11.

### 13.11 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

### 13.12 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

#### 19.6.1 Stato di possesso

I beni sono utilizzati dal debitore e altri familiari. L'accesso alle aeree può avvenire attraverso i beni di cui al lotto n. 1 o dallo scoperto comune ad altre unità che costituiscono l'officina e la particella 867 è in parte utilizzata come parcheggio e area manovra dell'officina.

Per l'uso e lo stato di possesso viene previsto un abbattimento forfettario del 20% sul valore complessivo del bene.

#### 19.6.2 Regolarizzazione urbanistica

Non sono presenti difformità urbanistico / edilizie.

#### 19.6.3 Adempimenti catastali

Non necessitano nuovi adempimenti catastali.

#### 19.6.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

Non sono previste opere di manutenzione.





# PDF Eraser Free

## 19.6.5 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

## 19.6.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

## 19.6.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

## 19.6.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

## 14 LOTTO 4 – TERRENO AD USO VIABILITA'

### 14.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Area utilizzata come strada di accesso carraio e pedonale da Via Fratta all'ente urbano mapp. 1737 e ad altre proprietà e ad altre proprietà non oggetto della procedura attraverso servitù di passaggio. Con pavimentazione e sottofondi stradali.

### 14.2 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di un'area che costituisce strada di accesso carraio e pedonale sulla quale sono costituite servitù di passaggio e di sottoservizi a favore di altre proprietà.

Superfici:

- 221,00 m<sup>2</sup> di sup. lorda e 33,15 m<sup>2</sup> di sup. commerciale.

### 14.3 COMPOSIZIONE

Area esterna: foto da n. 37 a n. 39.

### 14.4 DESCRIZIONE CATASTALE

| COMUNE DI BORGORICCO (PD) – VIA FRATTA |         |        |         |  |            |        |            |              |            |
|--|---------|--------|---------|--|------------|--------|------------|--------------|------------|
| nr.                                    | CATASTO | FOGLIO | MAPPALE |  | CATEGORIA  | CLASSE | SUPERFICIE | REDD. DOMIN. | REDD. AGR. |
| 3                                      | Terreni | 4      | 1650    |  | seminativo | 2      | are 02.21  | € 1,76       | € 1,14     |



# PDF Eraser Free

- visura storica per immobile catasto terreni
- estratto di mappa

All.ti n. 22-23

## 14.5 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

### Catasto Terreni - foglio 4

Del mappale 1650: mappali 1456, 1457, 1691, 1693, 1698, 1700, 1737, 1654, 1772.

## 14.6 PROVENIENZA

La proprietà del terreno censito alla **particella 1650** precedentemente descritto è pervenuta:

- In origine i terreni censiti al NCT fg. 4, particella 585 (ex 169) era intestato a (PD), pervenuti per la piena proprietà con atto Notaio Costantino Bolzonella del 14.05.1976, trascritto a Padova il 07.06.1976 al n. 6952 R.P.;
- con atto di donazione del 28.01.2003 Notaio Merone Giorgio trascritto a Padova il 18.02.2003 al n. 4954 R.P. il terreno censito al NCT fg. 4, particella 585 da

per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno;

- Con costituzione di diritti reali a titolo oneroso per atto Notaio Mazzari Laura del 01.04.2008 trascritto a Padova il 10.04.2008 al n. 8350 P.P. relativamente alla particella 585 del fg. 4 è trascritta la servitù per deroga alle distanze legali da esercitarsi sul confine della stessa;



## PDF Eraser Free

- In base a nota di variazione per frazionamento n. 160467.1/2008 in atti dal 17.06.2008, la particella 585 del fg. 4 è stata soppressa per originare la particella 1455 Fgl. 4.
- Con atto 31.07.2008 Rep. 17232 Notaio Mazzari Laura, trascritto a Padova il 29.08.2008 al n. 23341 R.P., viene istituita sulla particella 1455 Fgl. 4, Convenzione Edilizia a favore del Comune di Borgoricco (PD).
- In base a nota di variazione per frazionamento n. 100262.1/2012 in atti dal 13.04.2012, la particella 1455 del fg. 4 è stata soppressa per originare la particella 1650 Fgl. 4.
- Con costituzione di diritti reali a titolo oneroso per atto Notaio Roberto Franco del 30.07.2012 trascritto a Padova il 06.08.2012 al n. 19469 R. P. relativamente alla particella 1650 del fg. 4 è trascritta la servitù di passaggio pedonale e carroia a favore di ulteriori particelle confinanti.
- Con costituzione di diritti reali a titolo oneroso per atto Notaio Roberto Franco del 30.07.2012 trascritto a Padova il 06.08.2012 al n. 19470 R. P. relativamente alla particella 1650 del fg. 4 è trascritta la servitù di sottoservizi (relativa a posa e passaggio nel sottosuolo di tubature varie per servizi tecnologici a favore di ulteriori particelle confinanti.
- Con atto di compravendita Notaio Roberto Franco del 30.07.2012 trascritto a Padova il 10.08.2012 al n. 20158 R. P. la particella 1650 del fg. 4 da

per

la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, viene trasferito a

per la piena proprietà in regime di

separazione dei beni.



## PDF Eraser Free

### 14.7 OCCUPAZIONE

Il bene è utilizzato dal debitore, altri familiari e da altre proprietà per accesso pedonale e carraio.

Sullo stesso sono costituite servitù di passaggio e di sottoservizi a favore di altre proprietà.

### 14.8 REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti pratiche edilizie collegate ai terreni.

### 14.9 CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Non sono presenti planimetrie catastali collegate ai terreni e risultano correttamente rappresentati nell'estratto di mappa.

### 14.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Borgoricco (PD), l'area censita alla particella 1650 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona C1.2-53 Lotti liberi.

All. n. **11**.

### 14.11 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

### 14.12 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

#### 20.6.1 Stato di possesso

Il bene è utilizzato dal debitore, altri familiari e da altre proprietà per accesso pedonale e carraio. Sullo stesso sono costituite servitù di passaggio e di sottoservizi a favore di altre proprietà.



## PDF Eraser Free

Per l'uso e lo stato di possesso viene previsto un abbattimento forfettario del 50% sul valore complessivo del bene.

### **20.6.2 Regolarizzazione urbanistica**

Non sono presenti difformità urbanistico / edilizie.

### **20.6.3 Adempimenti catastali**

Non necessitano nuovi adempimenti catastali.

### **20.6.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura**

Non sono previste opere di manutenzione.

### **20.6.5 Spese condominiali**

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute.

### **20.6.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Sul bene sono costituite:

- servitù per deroga alle distanze legali da esercitarsi sul confine della stessa;
- convenzione Edilizia a favore del Comune di Borgoricco (PD);
- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di ulteriori particelle confinanti.
- servitù di sottoservizi (relativa a posa e passaggio nel sottosuolo di tubature varie per servizi tecnologici a favore di ulteriori particelle confinanti.

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 40% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

### **20.6.7 Censo, livello e uso civico**

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

### **20.6.8 Assenza di garanzia per vizi occulti**

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.



## 21 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI SINGOLI LOTTI

### 21.1 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà. Ad essa è stato applicato un coefficiente (c. p. e v.) variabile in base alla destinazione d'uso degli ambienti e del piano in cui si trovano.

Il valore unitario espresso in €/m<sup>2</sup> che viene considerato per le superfici commerciali deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di immobili come quelle in oggetto, per la zona considerata e il contesto esistente, **se si trovasse in un normale stato conservativo.**

Detto valore tiene conto di :

- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- posizione rispetto al centro della località ;
- zona, affaccio e contesto del fabbricato, dell'area circostante e del quartiere;
- esistenza in zona di infrastrutture (attività commerciali, uffici, servizi pubblici)
- collegamenti dei mezzi pubblici e viabilità;
- vicinanza di zone verdi, parchi;
- intensità del traffico e rumori;
- zona popolare, residenziale, di prestigio, industriale, commerciale;
- stato di conservazione, rifiniture e impianti in normale stato conservativo e in conformità alle disposizioni legislative;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona, in rete, alle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio e all'attuale andamento del mercato immobiliare.

All'importo complessivo del valore del bene sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima precedentemente elencati.



Il valore ottenuto è stato infine comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali.

## 21.2 LOTTO 1

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

| BORGORICCO - VIA DESMAN 280  |       |       |          |            |               |   |                   |
|--|-------|-------|----------|------------|---------------|---|-------------------|
|  | L1(m) | L2(m) | S(m2)    | c. p. e v. | S.C. (m2)     | (€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo ) | V(€)              |
| abitazione PT  | 10,80 | 11,60 | 125,28   | 1,00       | 125,28        |   |                   |
| portico PT   | 3,95  | 11,30 | 44,64    | 0,30       | 13,39         |   |                   |
|  | 8,85  | 0,95  | 8,41     | 0,30       | 2,52          |   |                   |
| abitazione P1  | 10,80 | 11,60 | 125,28   | 1,00       | 125,28        |   |                   |
| sottotetto   | 10,80 | 11,60 | 125,28   | 0,40       | 50,11         |   |                   |
| tot. Parziale  |       |       | 428,88   |            | 316,58        |   |                   |
| mappale 1739 (mq 325)  |       |       | 325,00   | 0,02       | 6,50          |   |                   |
| mappale 1752 (mq 506)  |       |       | 506,00   | 0,02       | 10,12         |   |                   |
| tot. Parziale  |       |       | 1.259,88 |            | 16,62         |   |                   |
| <b>tot. Complessivo</b>  |       |       |          |            | <b>333,20</b> | <b>1.100,00</b>   | <b>366.525,23</b> |
| a dedurre per oneri di <b>regolarizzazione urbanistica</b>                                     |       |       |          |            |               |   | -7.000,00         |
| a dedurre oneri per <b>adempimenti catastali</b>   |       |       |          |            |               |   | -500,00           |
| a dedurre oneri per <b>stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (20%)</b> |       |       |          |            |               |   | -73.305,05        |
| a dedurre oneri per <b>vincoli e oneri giuridici non eliminabili</b>                           |       |       |          |            |               |   | 0,00              |
| a dedurre oneri per <b>spese condominiali insolute</b>   |       |       |          |            |               |   | 0,00              |
| a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)                                      |       |       |          |            |               |   | -54.978,78        |
| <b>VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA</b>  |       |       |          |            |               |   | <b>230.741,40</b> |
| a dedurre oneri per <b>stato di possesso</b> (vendita quota di proprietà) 20%                  |       |       |          |            |               |   | -46.148,28        |
| <b>VALORE COMPLESSIVO PER STATO DI POSSESSO</b>  |       |       |          |            |               |   | <b>184.593,12</b> |
| ARROTONDATO A  |       |       |          |            |               |   | <b>184.000,00</b> |

Considerata la superficie commerciale di m<sup>2</sup> 333,20 ed un valore del bene al netto degli adeguamenti di stima (a prescindere dallo stato di possesso, non considerato nella comparazione) di 230.741,40 €, deriva un valore da parametrare con i comparabili di 692,50 €/m<sup>2</sup>.

### Dati acquisiti dalle vendite giudiziali

L'uso attuale dell'immobile, residenziale, non può essere modificato e non sarebbe migliorativo dal punto di vista del valore atteso da una possibile trasformazione.



Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Borgoricco, non proprio nelle vicinanze alla zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, sono state trovate tre vendite che si riferiscono ad immobili isolati con giardino esclusivo, di più recente costruzione ma che possono essere utilizzate come comparabili se parametrize e adeguate all'immobile oggetto di valutazione.

Sono state individuate n. 3 unità aggiudicate all'asta tra il 2017 e il 2020.

### Comparabili

| Comparabili |                     |           |                         | Sup. comm. in mq (presunta lorda) | Data Asta 1 | Prezzo Aggiudicazione | Valore sup. comm. €/mq |
|-------------|---------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| 1           | Via DESMAN,159      | Abitativo | Fabbricato unifamiliare | 360,00                            | 04/02/2020  | € 264.000,00          | € 733,33               |
| 2           | Via Scardeone,2     | Abitativo | Villa signorile         | 400,00                            | 22/03/2019  | € 378.000,00          | € 945,00               |
| 3           | Via San Giuliano,39 | Abitativo | Villetta                | 300,00                            | 15/02/2017  | € 241.500,00          | € 805,00               |
| sommano mq  |                     |           |                         | 1060,00                           | sommano     | € 883.500,00          | <b>€ 833,49</b>        |
|             |                     |           |                         |                                   |             |                       | <b>VALORE MEDIO</b>    |

Considerata la superficie commerciale complessiva delle 3 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore ordinario medio comparabile di circa 833,00 €/m<sup>2</sup>.

Le vendite comparabili si riferiscono a fabbricati di più recente costruzione; pertanto, si ritiene corretto considerare il loro valore di superficie commerciale più elevato rispetto fabbricato oggetto di stima e si assume come il più probabile valore complessivo del bene, di cui al Lotto n.1, quello derivante dalla tabella di stima.

### Valore della quota di proprietà di

risulta proprietario del bene per la quota di 20/48 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per la quota di 15/48 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e 3/48 della piena proprietà come bene personale. Complessivamente 23/48 della piena proprietà e 15/48 di nuda proprietà.

Valore di 23/48 della piena proprietà: 184.000,00 \* 23/48 = € 88.166,67.

Valore di 15/48 della nuda proprietà:

Usufruttario:





# PDF Eraser Free

Coefficiente: 20

% Usufrutto: 20

% Nuda proprietà: 80

Tasso interesse legale: 1,25 %

Valore dell'usufrutto: € 46.000,00

Valore della nuda proprietà: € 138.000,00

Valore di 15/48 della nuda proprietà:  $138.000,00 * 15/48 =$  € 43.125,00.

Valore complessivo del Lotto n.1 € 131.291,67.

(arrotondato a € 131.000,00)

## Valore della quota di proprietà di

risulta proprietaria del bene per la quota di 10/48 della proprietà e per la quota di 15/48 di usufrutto.

Valore di 10/48 della piena proprietà:  $184.000,00 * 10/48 =$  € 38.333,33.

Valore di 15/48 dell'usufrutto:  $46.000,00 * 15/48 =$  € 14.375,00.

Valore complessivo del Lotto n.1 € 52.708,33.

(arrotondato a € 53.000,00)

## 21.3 LOTTO 2

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

| BORGORICCO - VIA DESMAN 278                         |       |       |        |            |           |  |            |
|---|-------|-------|--------|------------|-----------|--|------------|
|   | L1(m) | L2(m) | S(m2)  | c. p. e v. | S.C. (m2) | (€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo) | V(€)       |
| abitazione P1                                       | 10,15 | 9,30  | 94,40  | 1,00       | 94,40     |  |            |
|   | 7,50  | 6,30  | 47,25  | 1,00       | 47,25     |  |            |
| poggioli  | 9,30  | 1,20  | 11,16  | 0,25       | 2,79      |  |            |
|   | 8,80  | 1,20  | 10,56  | 0,25       | 2,64      |  |            |
| veranda   | 3,80  | 1,00  | 3,80   | 0,60       | 2,28      |  |            |
| vano scala esclusivo                                | 2,50  | 7,50  | 18,75  | 0,40       | 7,50      |  |            |
| tot. Complessivo                                    |       |       | 185,92 |            | 156,86    | 1.050,00   | 164.697,75 |
| a dedurre per oneri di regolarizzazione urbanistica |       |       |        |            |           |  | -4.500,00  |



|  |                   |
|--|-------------------|
| a dedurre oneri per <b>adempimenti catastali</b>   | -500,00           |
| a dedurre oneri per <b>stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (15%)</b> | -24.704,66        |
| a dedurre oneri per <b>vincoli e oneri giuridici non eliminabili</b>                           | 0,00              |
| a dedurre oneri per <b>spese condominiali insolute</b>   | 0,00              |
| a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)                                      | -24.704,66        |
| <b>VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA</b>  | <b>110.288,43</b> |
| ARROTONDATO A  | <b>110.000,00</b> |

Considerata la superficie commerciale di m<sup>2</sup> 156,86 ed un valore del bene al netto degli adeguamenti di stima di 110.288,43 €, deriva un valore da parametrare con i comparabili di 703,10 €/m<sup>2</sup>.

Dati acquisiti dalle vendite giudiziali

L'uso attuale dell'immobile, residenziale, non può essere modificato e non sarebbe migliorativo dal punto di vista del valore atteso da una possibile trasformazione.

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Borgoricco, non proprio nelle vicinanze alla zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, sono state trovate sei vendite che si riferiscono ad appartamenti al primo piano che possono essere utilizzate come comparabili se paramtrate e adeguate all'immobile oggetto di valutazione.

Sono state individuate n. 6 unità aggiudicate all'asta tra il 2016 e il 2020.

| Comparabili |  |           |              | Sup. comm. in mq (presunta lorda) | Data Asta 1 | Prezzo Aggiudicazione | Valore sup. comm. €/mq |
|-------------|--|-----------|--------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| 1           | S. Michele delle Badesse, Piazzetta Ruzzante,8 | Abitativo | Appartamento | 97,00                             | 01/03/2016  | € 51.800,00           | € 534,02               |
| 2           | Via Fratta,21/4                                | Abitativo | Appartamento | 80,50                             | 25/10/2017  | € 72.000,00           | € 894,41               |
| 3           | Viale Europa,2 int. 12                         | Abitativo | Appartamento | 80,00                             | 12/03/2015  | € 65.000,00           | € 812,50               |
| 4           | Viale Europa,1                                 | Abitativo | Appartamento | 92,90                             | 11/07/2017  | € 65.000,00           | € 699,68               |
| 5           | Viale Europa,13 int. 3                         | Abitativo | Appartamento | 95,00                             | 23/05/2017  | € 65.250,00           | € 686,84               |
| 6           | San Michele delle Badesse, Via Sant'Anna 4/A   | Abitativo | Appartamento | 94,00                             | 20/02/2020  | € 92.000,00           | € 978,72               |
| sommano mq  |  |           |              | 539,40                            | sommano     | € 411.050,00          | <b>€ 762,05</b>        |
|             |  |           |              |                                   |             |                       | <b>VALORE MEDIO</b>    |



Considerata la superficie commerciale complessiva delle 6 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore ordinario medio comparabile di circa 762,00 €/m<sup>2</sup>.

Le vendite comparabili si riferiscono ad appartamenti simili ma di superficie inferiore; pertanto, si ritiene corretto considerare il loro valore di superficie commerciale più elevato rispetto fabbricato oggetto di stima e si assume come il più probabile valore complessivo del bene, di cui al Lotto n.2, quello derivante dalla tabella di stima.

#### 21.4 LOTTO 3

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

| BORGORICCO - VIA DESMAN - TERRENI  |       |       |          |            |           |   |                  |
|--|-------|-------|----------|------------|-----------|---|------------------|
|  | L1(m) | L2(m) | S(m2)    | c. p. e v. | S.C. (m2) | (€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo ) | V(€)             |
| mappale 588 (mq 840)   |       |       | 840,00   | 0,015      | 12,60     |   |                  |
| mappale 867 (mq 830)   |       |       | 830,00   | 0,015      | 12,45     |   |                  |
| tot. Complessivo   |       |       | 1.670,00 |            | 25,05     | 1.100,00  | 27.555,00        |
| a dedurre per oneri di <b>regolarizzazione urbanistica</b>                                     |       |       |          |            |           |   | 0,00             |
| a dedurre oneri per <b>adempimenti catastali</b>   |       |       |          |            |           |   | 0,00             |
| a dedurre oneri per <b>stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (20%)</b> |       |       |          |            |           |   | 0,00             |
| a dedurre oneri per <b>vincoli e oneri giuridici non eliminabili</b>                           |       |       |          |            |           |   | 0,00             |
| a dedurre oneri per <b>spese condominiali insolute</b>   |       |       |          |            |           |   | 0,00             |
| a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)                                      |       |       |          |            |           |   | -4.133,25        |
| VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA   |       |       |          |            |           |   | <b>23.421,75</b> |
| ARROTONDATO A  |       |       |          |            |           |   | <b>23.000,00</b> |

#### 21.5 LOTTO 4

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.



| BORGORICCO - VIA FRATTA  |       |       |        |            |           |   |                  |
|--|-------|-------|--------|------------|-----------|---|------------------|
|  | L1(m) | L2(m) | S(m2)  | c. p. e v. | S.C. (m2) | (€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo ) | V(€)             |
| mappale 1650 (mq 221)  |       |       | 221,00 | 0,150      | 33,15     |   |                  |
| tot. Complessivo   |       |       | 221,00 |            | 33,15     | 1.100,00  | 36.465,00        |
| a dedurre per oneri di <b>regolarizzazione urbanistica</b>                               |       |       |        |            |           |   | 0,00             |
| a dedurre oneri per <b>adempimenti catastali</b>   |       |       |        |            |           |   | 0,00             |
| a dedurre oneri per <b>stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria</b> |       |       |        |            |           |   | 0,00             |
| a dedurre oneri per <b>vincoli e oneri giuridici non eliminabili (40%)</b>               |       |       |        |            |           |   | -14.586,00       |
| a dedurre oneri per <b>spese condominiali insolute</b>                                   |       |       |        |            |           |   | 0,00             |
| a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)                                |       |       |        |            |           |   | -5.469,75        |
| VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA   |       |       |        |            |           |   | <b>16.409,25</b> |
| ARROTONDATO A  |       |       |        |            |           |   | <b>16.000,00</b> |

## 22 TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE DEI SINGOLI LOTTI

| LOTTO                        | UNITA' IMMOBILIARI  | VALORE IMMOBILE     | VALORE QUOTA PROPRIETA' |
|------------------------------|---|---------------------|-------------------------|
| <b>LOTTO n. 1</b>            | IMMOBILE RESIDENZIALE TRE PIANI FUORI<br>TERRA E SCOPERTO ESCLUSIVO | € 184.000,00        | € 131.000,00            |
| <b>LOTTO n. 2</b>            | APPARTAMENTO PIANO PRIMO  | € 110.000,00        |                         |
| <b>LOTTO n. 3</b>            | TERRENI   | € 23.000,00         |                         |
| <b>LOTTO n. 4</b>            | TERRENO   | € 16.000,00         |                         |
| <b>TOTALE STIMA IMMOBILI</b> |   | <b>€ 333.000,00</b> |                         |

Padova, li 09/12/2022

(arch. Mirco Carlin)



# PDF Eraser Free

## 23 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI

