

Arch. Maria Toninello
via Degli Aceri n. 20
35037 Teolo PD
(maria.toninello@virgilio.it)
(maria.toninello@archiworldpec.it)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
INVIATA TELEMATICAMENTE il 10.10.2023

TRIBUNALE DI PADOVA
G. E. Dott. G.G. AMENDUNI

PROCEDURA N. R G. 296/2022 ESECUZIONI

contro



Il pignoramento colpisce beni immobili appartenenti p

L'immobile è costituito da un edificio - da ristrutturare - di due piani fuori terra e area scoperta di pertinenza di modeste dimensioni.

Il bene è ubicato nel Comune di Piazzola Sul Brenta (PD) in Via Padova Bassano, 48 (ex via Ponte in località Vaccarino) e così catastalmente censito :

Catasto dei Fabbricati
Sez. Urbana Fg. 44
mapp. 118.

L'edificio residenziale Cat. A/5 è eretto su
Catasto Terreni ENTE URBANO Fg. 44 Mapp. 118 di mq. 117.

L'edificio è libero.

VALORE STIMATO 25.000,00 (venticinquemila) euro



RELAZIONE DI STIMA

PARTE GENERALE

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1218, ricevuto l'incarico con giuramento in data **16.12.2022, G. E. Dott. G.G. Amenduni**, dopo aver esaminato attentamente i documenti depositati, reperito i documenti esistenti relativi al progetto edilizio e dati del PRG/PI presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazzola Sul Brenta (PD), dopo aver rinnovato le risultanze catastali e ipotecarie, dopo accurata indagine al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato dell'immobile pignorato, rispondendo con puntualità e diligenza ad ogni punto del Quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, dimette la seguente RELAZIONE TECNICA.

Corrispondenza degli elementi identificativi

IL NUMERO CIVICO che si vede sul muro della casa è il 6 (di ex via Ponte) di via Padova Bassano, ma in tutti i documenti è indicato il 48.

Nell' **atto di pignoramento** immobiliare depositato 7 settembre 2022, si sottopone a esecuzione forzata i seguenti beni così catastalmente censiti :

Comune di Piazzola Sul Brenta (PD)
Catasto dei Fabbricati
Sez. Urbana Fg. 44 (già 22)
Particella 118 Cat. A/5

Mancano le indicazioni delle superfici.

Mancano anche le indicazioni dell' ENTE URBANO.

Il bene è identificato inequivocabilmente.

Nell' **istanza di vendita** datata 22 settembre 2022, si richiamano gli stessi elementi identificativi dell' atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto del fabbricato, messi a confronto con sopralluogo non sono coincidenti.

Sopralluoghi

Il primo sopralluogo si è svolto all'esterno della proprietà per l'individuazione dei luoghi ; una seconda visita con accesso all'interno delle unità immobiliare, è stata effettuata il 21 settembre 2023 alla presenza della Custode e di un fabbro perché e non c'era il possesso delle chiavi.

Nel secondo sopralluogo all'interno dell'immobile, alla presenza della Custode, è emerso quanto segue :

- L'abitazione è fatiscente e pericolante ;



- All'interno si trovano immondizie e gatti randagi ;
- Non è stato possibile, per ragioni di sicurezza, accedere al primo piano perché oltretutto la scala di legno è pericolante ;
- il piano terra ed il primo, ad un esame visivo, ha altezze inferiori a m. 2,70 ;

Descrizione generale

Vedi allegata Documentazione fotografica.

Il compendio oggetto del presente procedimento ubicato in via Padova Bassano civico n. 48, è costituito da un edificio a due piani composto da due vani a piano terra con una tettoia sul lato a est costruita in appoggio al muro perimetrale, e due vani al primo piano.

Il collegamento verticale avviene attraverso una scala di legno pericolante. Il lotto sul quale si erge l'edificio, è sommariamente recintato, ed è a ridosso delle case confinanti, sia a nord (il muro fa da confine con il cortile del mapp. 71) che a ovest. L'edificio è stato costruito in epoca prebellica (cfr. All. 9).

Non è mai stato fatto un aggiornamento catastale pertanto le planimetrie reperibili all'Agenzia del Territorio non sono coincidenti con lo stato di fatto ; il primo piano è stato ampliato e ad è stato aggiunto un deposito con sovrastante (ex) fienile sul lato sud.

La costruzione originaria è ANTE 1967.
Lotto di mq. 117 catastali (All. 3).
Larghezza massime circa m. 4,30, lunghezza circa m. 12,00 (All. 7).
Sup. commerciale circa mq. 85.

UNITA' RESIDENZIALE A/5 mapp. 118 del foglio 44 (All. 4)
Catastali mq. 67 vani 3
Piano terra H inf a m. 2,70
Cucina circa mq. 16,32
Stanza circa mq. 14,19 con scala di legno
Deposito con entrata dall'esterno, non comunicante circa mq. 9.
Piano primo H circa m. 2,00
Stanza circa mq. 16
Stanza circa mq. 14
Fienile circa mq. 9

MATERIALI :
Edificio fatiscente.

IMPIANTI

Escludendo l'allacciamento per la fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua l'edificio non è dotato né di impianti di riscaldamento e produzione acqua calda (a norma) né di servizi igienici.

Con la Concessione Edilizia All. 6, ottenuta nel 2002 (poi annullata All. 10) l'esecutato voleva ristrutturare l'edificio che già in quegli anni si trovava in pessime condizioni, come si può verificare dalla Relazione Tecnica (All. 9) su recupero abitativo



Il progettista scrive in data 11.12.2002 che "... Il fabbricato in questione è una modesta casetta eretta in periodo pre-bellico che necessita di una ristrutturazione pressoché totale, in particolare degli elementi orizzontali e di copertura." ...).

Il progetto prevedeva l'inserimento a piano terra di un servizio igienico (tuttora non presente) e l'ampliamento della zona abitativa con la parte a est costituita da un deposito e sovrastante fienile.

Questo intervento (né altri), già allora più che necessario, non è mai stato posto in essere.

La planimetria catastale (All. 2) graficamente riporta due vani al piano terra e uno al piano primo.

Lo stato di fatto, ANTE 1967, comprende invece anche un ampliamento ad est su due piani.

Il primo piano è costituito da due vani, come dallo stato di fatto presentato con il progetto del 2002 c

Stato di manutenzione

L' edificio è da ristrutturare (cfr. Documentazione Fotografica).

Risultanze catastali

Visura del 26.01.2023 T548734 (All. 3)

Catasto Terreni

Comune di Piazzola Sul Brenta

Fg. 44 mapp. 118 ENTE URBANO di are 01.17

Visura del 26.01.2023 T548631

Catasto dei Fabbricati

Comune di Piazzola Sul Brenta

Sez. Urbana Fg. 44

mapp. 118 Cat. A/5 cl. 1 vani 3 sup. cat. mq. 67 rendita 83,67 euro piano T - 1

INTESTAZIONE

NOTA

Variazioni catastali

Visura del 26.01.2023 T548631 (All. 3)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Piazzola Sul Brenta Fg. 44 mapp. 118

UNITA' IMMOBILIARE dal 9.11.2015

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

UNITA' IMMOBILIARE dal 20.07.2015

Variazione identificativi per allineamento mappe – cancellazione sezione n. 105/2015.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 20.07.2015



SITUAZIONE DEGLI INTESTATI dal 30.06.1987

Concessioni Edilizie

PERMESSO DI COSTRUIRE

Pratica Edilizia n. 2002/212 del 7.10.2003 prot. 10697
per lavori di ristrutturazione fabbricato residenziale (All. 6)
N. C. T. R. foglio 44 numero 18 sub 0
Domanda presentata al Comune di Piazzola Sul Brenta l'11.12.2002 da

Comunicazione di inizio lavori del 6.10.2004 prot. 9718.
Concessione edilizia 2002/212.

ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 2002/212
Comunicazione del capo area tecnica del comune di Piazzola Sul Brenta (All. 10).
Motivazione : è stato presentato un elaborato diverso per autorizzazione ambientale rispetto a quello presentato in comune.

Domanda del 27.09.2016 prot. 14778

Di _____ per effettuare la manutenzione del manto di copertura con sostituzione dei coppi e delle grandaie (All. 11).
Impresa comunicata per la realizzazione dei lavori :

NOTA

SIA LA RISTRUTTURAZIONE DELL'INTERO EDIFICIO CHE LA MANUTENZIONE DEL MANTO DI COPERTURA NON SONO MAI STATI EFFETTUATI.

Agibilità

Permesso per Abitabilità NON PRESENTE in atti.
La costruzione originaria è ANTE 1967.

Provenienza

Compravendita Atto Notaio Franco Renzo di San Giorgio delle Pertiche (All. 5)
del 10 luglio 1966 Rep. 37403 registrato a Padova il 18 luglio 1966 ai nn. 8972/6714
con il quale _____ acquistava

_____ la nuda proprietà
_____ l'usufrutto vitalizio

riservando
per ½ ciascuno dell'immobile così censito
N.C.E.U.

Comune di Piazzola Sul Brenta Sez. B Fg. 22 mapp. 118 via Valsugana n. 48
Piano terra e primo cat. A/5 cl. 1 vani 3 R.C. 163 lire,
già mapp. 71/b di are 1.17.



Confini e ubicazione

Comune di Piazzola Sul Brenta Località Vaccarino (All. 1)

Confini : a sud e ad est con strada di accesso, a est e nord con mapp. 71.

Occupazione

Il compendio è attualmente libero (da persone – all'interno ci sono mobili e supplettili) e disabitato.

Indagine Urbanistica

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Piano Regolatore Generale del 2000 e successive varianti.
P.A.T.I. MEDIO BRENTA
P.I. PIANO DEGLI INTERVENTI
PRG ZONIZZAZIONE

L'area ricadente in Catasto Terreni
SEZ. UNICA FOGLIO 44 MAPPALE 118
ha la seguente destinazione urbanistica :

ZONA RURALE A TUTELA PAESAGGISTICA

Con i seguenti vincoli :

- 1 - Vincolo Paesaggistico L.D. L. 142/2004 ;
- 2 - Vincolo Golenale (Genio Civile) ;
- 3 - Vincolo Fluviale "ZONA F".

RIASSUMENDO :

E' ammesso l'intervento di ristrutturazione ordinaria senza ampliamento (nemmeno in altezza) e mantenendo le mura perimetrali (senza demolizione) e la stessa destinazione d'uso, previo nulla osta degli enti preposti ai vincoli.

CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA sarà prodotto qualora richiesto.

Trascrizioni e Iscrizioni

Ispesione ipotecaria n. PD135743/3 rinnovata il 21.08.2023 (All. 12)

Compravendita trascrizione Atto Notaio Remo Franco di Padova del 18.07.1966 ai nn. 8972/6714

dell'immobile :

C. F. Comune di Piazzola Sul Brenta fg. 44 particell 118 via Padova Bassano n. 48.

Ricongiungimento di usufrutto il

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del
Iscritta presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova in data 6.11.2017
emessa dal U. G. Tribunale di Padova ai nn. 46976/8193 Rep. 13638
Per complessivi



A favore di

A carico di

Colpisce i seguenti beni :

C. F. Comune di Piazzola Sul Brenta fg. 44 particella 118 via Padova Bassano n. 48.

Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PD in data **22.09.2022** ai nn. 38584/26038

Verbale di Pignoramento emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Padova Rep. n. 3705/2022 del 8.07.2022

A favore di

A carico di

Colpisce i seguenti beni :

C. F. Comune di Piazzola Sul Brenta fg. 44 particell 118 via Padova Bassano n. 48.

Si segnalano ERRORI DI TRASCRIZIONE

NOTA

Il

Caratteristiche Energetiche dell'edificio

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

EDIFICIO IN CLASSE DA RISTRUTTURARE.

Valore commerciale

VETUSTA', edificio ANTE 1967 DA RISTRUTTURARE ;
UBICAZIONE , Piazzola Sul Brenta via Padova Bassano n. 48 ;
ORIENTAMENTO , esposizione principale a sudovest ;
TIPOLOGIA , edificio residenziale ;
FINITURE , edificio fatiscente ;
MANUTENZIONE, senza manutenzione ;
URBANISTICA , Zona rurale a tutela paesaggistica ;
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe G ;
OCCUPAZIONE , libero.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- edificio da ristrutturare completamente,
- stato generale dell'immobile e del suo contesto,
- dell'ubicazione del lotto ;
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegale,
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un indagine presso le agenzie di zona, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le



tipologie commerciali con caratteristiche simili riscontra il valore medio, dopo aver consultato le tabelle OMI (All. 13)

pari a circa

VALORE BASE 1.175,00 euro/mq. .

Sup. commerciale circa mq. 85 x 1.175,00 euro/mq. = 99.875,00

1/Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

*VETUSTA' (da ristrutturare)	- 60 %
STATO CONSERVATIVO dell'edificio	- 0 %
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	0 %
UBICAZIONE	0 %
**ASSENZA DI GARANZIA	- 15%
Totale adeguamenti	- 75 %

** La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

* In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:
1 per cento per i successivi quindici anni etc.

$99.875,00 - 74.906,25 (- 75 \%) = 24.968,75$

arrotondato a

25.000,00 euro

NOTA

IL VALORE COMMERCIALE NON STA TANTO NELL'IMMOBILE QUANTO ALLA CAPACITÀ EDIFICATORIA DEL LOTTO.

VALORE COMMERCIALE FINALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

25.000,00 (venticinquemila) euro

10 ottobre 2023

Arch. Maria Toninello



ALLEGATI

CD contenente Relazione e Allegati.

Documentazione Fotografica.

All. 1 Estratto di mappa

All. 2 Planimetria catastale

All. 3 Visura E.U.

All. 4 Visura storica

All. 5 Atto notarile (con autorizzazione)

All. 6 Permesso di costruire del 2002

All. 6 Progetto

All. 7 Piante

All. 8 Prospetti

All. 9 Relazione tecnica

All. 10 Annullamento Concessione Edilizia

All. 11 Richiesta di manutenzione del 2016

All. 12 Ispezione Ipotecaria

All. 13 Tabelle OMI

10 ottobre 2023

Arch. Maria Toninello



