

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Es. Imm.:                      **N. 56/2024 R. Es.**                      Ud. 08/10/2024 ore 10:30

Promossa da:

Contro:

GIUDICE Es.:                      **dott.ssa PAOLA ROSSI**

\* \* \*

La sottoscritta, architetto Teresa Carturan, con studio in Monselice Via G. Garibaldi, n.90, libera professionista, regolarmente iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Padova, al n.1248, ed all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n.1777,

valutatore immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014, ente certificatore EN.I.C.

nominata esperto nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G. Es. dott.ssa Paola Rossi in data 19/03/2024, prestato giuramento tramite la consolle PCT cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 22/03/2024, veniva incaricata di rispondere al seguente quesito:

L'esperto quindi:

**A** - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

descrive i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del

quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

1. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia

dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il modello.

\*\*\*

### **ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

A seguito di atto di **Pignoramento Immobiliare notificato in data 07/02/2024**

**Rep. N. 230** – U.N.E.P. del Tribunale di Padova (PD) c.f. 80015080288

**TRASCritto** presso l' **Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Padova** – Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 26/02/2024,**

**R.G. n.6838 e R.P. n.4772**

venivano eseguiti i beni così identificati:

#### **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**Catasto FABBRICATI Comune di Piombino Dese (Pd)**

*Immobile 1*    *Fg. 31*            *Part. 841*

*Cat. A/2*    *Abitazioni di tipo civile*            *Cons. 5,5 vani*

*Via E. Fermi n. 20/B*            *Piano T*

**Catasto TERRENI Comune di Piombino Dese (Pd)**

*Immobile 2*    *Fg. 31*            *Part. 841*

*Cat. Ente Urbano*            *Cons. 8 are 10 centiare*

*Immobile 3*    *Fg. 31*            *Part. 842*

*Cat. T-Terreno*

*Cons. 1 are 65 centiare*

*Immobile 4 Fg. 31 Part. 676*

*Cat. T-Terreno*

*Cons. 8 are 97 centiare*

**-Per il diritto:**

**- proprietà quota 1/1 – unità negoziale n. 1**

**nei confronti di**

\* \* \*

## **RELAZIONE TECNICA**

### **ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE**

**A)** L'esperto ha esaminato gli atti del procedimento esecutivo;

- Ha effettuato ispezioni presso gli uffici Tecnici Erariali, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura e per aggiornare gli stessi;
- Ha effettuato ispezioni presso la conservatoria dei registri Immobiliari, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- Ha effettuato indagini presso l'UFFICIO TECNICO COMUNALE di PIOMBINO DESE (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti la costruzione, verificare la regolarità dal punto di vista amministrativo ed accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- Ha provveduto, previa comunicazione del custode delegato, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel comune di **PIOMBINO**

**DESE (PD), in via E. Fermi n. 20/B**

in data 08/05/2024 alle ore 16:00 alla presenza dell'esecutato e della compagna sig.ra ,

- Ha provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in suo possesso;
- Ha realizzato fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- Ha effettuato indagini di mercato in loco.

Quindi la scrivente espone di seguito quanto richiestogli dal G.E.:

**DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:**

L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato bifamiliare, ubicata nella **zona periferica del Comune di Piombino Dese (PD), in via Enrico Fermi al civico 20/B.**

In particolare, il bene pignorato è costituito da:

- *porzione di immobile bifamiliare al piano terra, con autorimessa (in parte autorizzata come ripostiglio agricolo)*
- *scoperto esclusivo*

L'immobile residenziale oggetto di esecuzione costituisce parte di un nucleo residenziale insistente in zona agricola collocato nelle vicinanze dei servizi commerciali e pubblici collocati a meno di un chilometro quali: farmacia, scuole, Banche, centro parrocchiale.

Dala zona è inoltre raggiungibile l'ospedale cdi Camposampiero che dista circa 9 chilometri percorrendo la SP71 e la SR 207.

L'immobile è ubicato a circa trenta chilometri dal centro storico della città di Padova raggiungibile percorrendo la Strada Regionale n. 308 (nuova Statale del Santo) in direzione di Castelfranco Veneto, proseguendo poi verso Loreggia, lungo via Tolomei e poi in via Ronchi (Strada Provinciale n. 71) in direzione Piombino Dese/Trebaseleghe, proseguendo per circa 4 chilometri si svoltando in via Enrico Fermi, si trova l'accesso alla proprietà.



Il fabbricato insiste su un lotto di forma regolare, identificato al

**C.T. del comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

**fig. 31 part. 841 di circa mq. 810,00**

**la proprietà comprende anche i terreni, adibiti in parte ad accesso ed in parte a verde, identificati al**

**C.T. del comune di PIOMBINO DESE (Pd)**



**fg. 31 part. 842 di circa mq. 165,00**

**fg. 31 part. 676 di circa mq. 897,00**

L'accesso all'abitazione avviene tramite una stradina privata in parte insistente sul mappale 838 del foglio 31, di altra proprietà, dove insiste anche il cancello di accesso carraio e pedonale.

Tale accesso costituisce l'unico ingresso alla proprietà che risulterebbe altrimenti interclusa. **Trattasi di una stradina in ghiaino sulla quale grava una servitù di fatto, non registrata, necessaria all'accesso al fabbricato bifamiliare come correttamente individuata nell'autorizzazione comunale, insistente lungo il confine sud del mappale 838 di altra proprietà.**

I confini del lotto oggetto di esecuzione, risultano ben delimitati dalla presenza di una rete metallica con antistate piantumazione sempreverde per la quasi totalità della lunghezza dei fronti Nord, Ovest e Sud della proprietà; lungo il lato Est invece, a delimitazione del confine con la seconda porzione dell'immobile bifamiliare, si trova un muretto in mattoni faccia a vista nella parte a Nord dell'abitazione mentre manca la recinzione nella parte Sud. Si segnala l'assenza anche dei cancelli pedonali e carrabili.

La stradina carrabile di accesso al portico antistante al garage si presenta in ghiaino; il percorso pedonale antistante all'abitazione, lungo il fronte Sud presenta la pavimentazione per portici e marciapiedi sviluppati lungo il perimetro dell'abitazione, sono in graniglia.

La copertura dell'abitazione a falde con manto in coppi, lattonerie in lamiera color testa di moro, le pareti intonacate con colorazioni chiare, i pilastri di definizione dei portici e di recinzione a confine tra i mappali 841 e 842, sono in

mattoni a vista come i pilastri di sostegno del cancello metallico di accesso lungo il fronte stradale.

A protezione delle aperture finestrate lungo il fronte Ovest e Sud, ove non è presente il portico, ci sono delle capottine esterne i cui tendaggi si trovano in pessimo stato manutentivo.

Nell'area scoperta di proprietà ed in particolare sul mappale 676, si trova un patio coperto posizionato su una piattaforma pavimentata e circondato da un fossato artificiale ricoperto da ciottoli – tale manufatto, realizzato senza autorizzazione, potrà essere sanato tramite la rimozione della copertura.

Si rimanda alla sezione *h) Opere abusive*.

L'area esterna esclusiva, si presenta a verde, ben curata, si trovano piantumazioni ad alto e medio fusto, oltre ad arbusti, in ottimo stato di manutenzione.

L'immobile residenziale, esternamente si mostra in mediocre stato di manutenzione con evidenti macchie di umidità di risalita al piede della muratura (localmente riparato con nuove malte, ben visibili in quanto alla data del sopralluogo non risultava completato il ripristino con rasatura e colore), distacco del colore e probabilmente dell'intonaco del solaio inclinato a protezione dei portici.

*Il fabbricato, agibile dal 12/11/2007, si trova complessivamente in **mediocre stato di conservazione e manutenzione.***

## **DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA:**

**C.F.:** Comune di PIOMBINO DESE (Pd)

**Fg. 31 part. 841 – via Enrico Fermi n. 20/B**

**L'ABITAZIONE oggetto della presente valutazione costituisce una porzione di bifamiliare con affaccio Nord-Ovest-Sud.**

L'accesso, superata la stradina in ghiaio in altra proprietà, come descritta in precedenza, risulta indipendente con percorso pedonale pavimentato che conduce al profondo portico antistante il portone di ingresso all'abitazione.

Internamente troviamo un corridoio centrale che distribuisce verso un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto matrimoniali, una camera doppia, un bagno finestrato ed un locale centrale termica-lavanderia direttamente comunicante con il locale garage. In tale locale troviamo un soppalco accessibile tramite una scala retrattile, non abitabile sviluppato sopra il blocco abitativo. A protezione del garage troviamo un piccolo portico.

Alla data del sopralluogo l'unità risulta in mediocre stato di conservazione, internamente presenta pavimentazioni in cotto, nella zona giorno e nel disimpegno; in piastrelle ceramiche nella centrale termica-lavanderia e garage, con formati e finiture differenti, e in listelli di legno posati a spina nelle camere da letto; ed in tavole di legno nel soppalco.

I serramenti di finestre e porte finestra sono in legno con vetro camera, sono presenti scuri in legno in scarso stato manutentivo. Il proprietario comunica che la caldaia non è funzionante ma rotta e il riscaldamento avviene tramite bocchette di distribuzione dal camino posizionato nel locale soggiorno, l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno; è previsto un sistema di aspirapolvere centralizzato, ed è presente il sistema di filodiffusione;

Non essendo presente la distribuzione comunale del gas metano in cortile si trova un bombolone di GPL interrato.

Il sistema di scarico delle acque reflue è composto da Vasca biologica e condensa grassi.

*I beni oggetto di pignoramento presentano alcune difformità dal punto di vista urbanistico edilizio, infatti, è stato rilevato che:*

*1) nei locali soggiorno e cucina sono presenti: degli arredi fissi nel locale cucina e un camino nel locale soggiorno;*

*2) il ricovero agricolo risulta attualmente suddiviso in due stanze (Lavanderia/Centrale Termica e Camera) tramite la costruzione di una tramezza interna, inoltre, gli stessi locali sono attualmente accessibili dal vano d'ingresso per l'apertura di due nuove porte interne; di fatto questa modifica elimina la separazione precedentemente presente tra i locali residenziali e i locali ricovero agricolo ed individua due nuovi locali abitabili;*

*3) l'altezza interna dei locali abitabili è pari a m 2,80 e non i previsti m 2,70;*

*4) il secondo locale a ricovero agricolo risulta adibito a garage, inoltre, lo stesso non mostra la copertura inclinata a vista, come autorizzato, ma presenta un soffitto orizzontale con travatura in legno, che individua un soppalco accessibile da una botola con scala retrattile – il locale garage ora presenta altezza interna pari a m 2,50, mentre il soppalco presenta altezza massima di circa m 2,15 e altezze minime circa tra i m 1,05 e i m 1,63;*

*5) dal soppalco è possibile accedere al sottotetto non abitabile ricavato sopra la parte residenziale, tale vano presenta altezza massima di circa m. 2,40 e minime di circa m 0,70.*

*6) nel locale garage sopra descritto una finestra è stata trasformata in porta finestra;*

7) nell'area cortilizia esterna è stato ricavato un patio/tettoia, coperta.

L'autorizzazione edilizia riguardante la costruzione dell'immobile residenziale bifamiliare, è avvenuta precedentemente al 2004, quando la zona era classificata nel Piano Regolatore Generale come zona agricola, tuttavia, visto l'iter autorizzativo comunale, le modifiche effettuate e sopra descritte risultano presumibilmente eseguite successivamente all'anno 2004. All'epoca della costruzione dell'immobile (agibilità dell'anno 2006), l'immobile risultava in parte adibito a ricovero agricolo, ma, con l'intervento della modifica al Piano degli Interventi, l'area non presenta più i vincoli legati alle zone agricole, e risulta quindi possibile sanare tutte le difformità sopra descritte, aumentando quindi la superficie residenziale dell'abitazione, pur dovendo effettuare alcuni oneri e sanzioni comunali.

L'unica modifica non sanabile è il patio/tettoia che potrà essere legittimato se verrà rimossa la copertura, potendolo così identificare come gazebo ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Edilizio vigente.

Si rimanda integralmente alla successiva sezione h) Opere abusive per la descrizione delle operazioni da eseguirsi ed i costi per la regolarizzazione dello stato di fatto.

#### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE:**

##### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni e strutture verticali: Struttura mista in cemento armato e laterizio – condizioni: buone;
- Solai orizzontali: solai in laterocemento – condizioni buone;  
solaio in legno (soppalco) – condizioni buone
- Copertura: a falde in laterocemento – condizioni: buone;
- Scale: retrattile – condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello comune: pedonale - metallico apertura elettrica;  
carrabile – metallico ad apertura elettrica;
- Cancello esclusivo: assente
- Infissi esterni: balconi – condizioni: mediocri;  
finestre in legno con vetro camera – condizioni  
sufficienti;  
davanzali in marmo/pietra;
- Infissi interni: legno tamburato verniciato;
- Manto di copertura: in coppi – condizioni buone;
- Pareti esterne Tinteggiatura – condizioni: mediocri;
- Pavimentazione esterna graniglia – condizioni buone;
- Pavimentazione Interna: pavimentazioni varie – in condizioni buone;
- Rivestimento: rivestimento in ceramica in cucine e nei bagni –  
condizioni buone;

Impianti:

- Video Citofono presente;
- Gas: bombolone di GPL interrato in cortile;
- Elettrico: con linee incassate – condizioni buone;
- Fognatura: alla rete pubblica;
- Idrico: Acquedotto – condizioni buone;
- Idrosanitario: Il bagno di tipo tradizionale completo di accessori,  
doccia e vasca, lavabo e sanitari in ceramica di colore  
bianco del tipo a terra, rubinetteria di tipo tradizionale  
– condizioni: buone;
- Termico: riscaldamento autonomo – condizioni: scarse;
- Condizionamento: presente con spit;
- Antifurto: ---
- Altri accessori Filodiffusione  
Aspirazione centralizzata

**a) I DATI DEL NUOVO CATASTO EFFETTIVAMENTE  
RISULTANTI:**

**- C.F. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)**

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Z. C.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup. Catast.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
31	841			A/2	1	5,5 vani	Tot.: mq 128 Tot. escluse aree scop.: 120 mq	€ 355,06	Via E. Fermi n. 20/B Piano T

INTESTATO:

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti on.re</i>
		Proprietà

L'immobile risulta eretto su area identificata al:

**- C.T. - COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)**

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>sub</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità Cl.</i>	<i>Consist.</i>	<i>Deduz.</i>	<i>Reddito</i>	
							<i>Dom.</i>	<i>Agr.</i>
					<i>ha are ca</i>			
31	841			Ente Urbano	00 08 10			

\*\*\*

**- C.T. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)**

<i>Fg.</i>	<i>Part</i>	<i>sub</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità Cl.</i>	<i>Consist.</i>	<i>Deduz.</i>	<i>Reddito</i>	
							<i>Dom.</i>	<i>Agr.</i>
					<i>ha are ca</i>			
31	676			Semin Arbor 3	00 08 97		€ 6,22	€ 4,17
31	842			Semin Arbor 3	00 01 65		€ 1,15	€ 0,77

INTESTATO:

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti on.re</i>
		Proprietà 1000/1000

--	--	--

(vedasi all. 01 e 02 – documentazione catastale)

**- CONFINI**

**- PARTICELLA N.841 del foglio 31 (ENTE URBANO):**

NORD: Altra proprietà – foglio 31 part. 613, 459, 1036;

OVEST: Stessa proprietà – foglio 31 part. 676;

SUD: Stessa proprietà – foglio 31 part. 842;

EST: Altra proprietà – foglio 31 part. 837;

**- PARTICELLA N.676 del foglio 31 (TERRENO):**

NORD: Altra proprietà – foglio 31 part. 613;

OVEST: Altra proprietà – foglio 31 part. 919;

SUD: Altra proprietà – foglio 31 part. 486;

EST: Stessa proprietà – foglio 31 part. 841, 842;

**- PARTICELLA N.842 del foglio 31 (TERRENO):**

NORD: Stessa proprietà – foglio 31 part. 841;

OVEST: Stessa proprietà – foglio 31 part. 676;

SUD: Altra proprietà – foglio 31 part. 486;

EST: Altra proprietà – foglio 31 part. 838;

**- ABITAZIONE Fg. 31 Part. 841:**

NORD: Stessa proprietà – stacco su scoperto;

OVEST: Stessa proprietà – stacco su scoperto;

SUD: Stessa proprietà – stacco su scoperto;

EST: Altra proprietà – foglio 31 part. 837.



**b) CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI  
DEI BENI**

I dati che risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita **coincidono con lo stato di fatto e con i dati catastali** riportati per intero al precedente punto a).

**c) PROPRIETÀ E OCCUPAZIONE**

L'immobile individuato al

- C.F. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)

*Fg. 31 part.841*

situato in via Enrico Fermi n. 20 interno B.,

costituente parte del fabbricato bifamiliare,

completo di terreno adibito in parte ad accesso carrabile individuato al

- C.T. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)

*Fg. 31 part.842*

Ed in parte a cortile esclusivo individuato al

- C.T. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)

*Fg. 31 part.676*

risultano di proprietà dell'esecutato

in forza di

**Atto tra vivi – Donazione accettata** ai rogiti del notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD) rep. n. 83804 del 28/08/1995, **REGISTRATO** a Padova **TRASCritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova,

Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare **in data**  
**07/09/1995, R.G. 21491, R.P. 14255,**

con cui i sig.ri \_\_\_\_\_ cedevano:

- al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di **1/3 di Piena proprietà in qualità di bene personale,**

- al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 di Piena proprietà in qualità di bene personale e

- al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 di Piena proprietà in qualità di bene personale.

**E in forza di**

**Atto di Compravendita ai rogiti** del notaio Merone Giorgio di Camposampiero **rep. n. 83805, raccolta n. 17555, del 28/08/1995, REGISTRATO** a Padova il giorno 07/09/1995 al n. 7717,

**TRASCritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova, Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare **in data**  
**07/09/1995, R.G. 21492, R.P. 14256,** con cui i sig.ri

**VENDEVANO E TRASFERIVANO al sig. \_\_\_\_\_ la quota di 2/3**

dell'appezzamento di terreno sito a Piombino Dese, zona agricola, della superficie di are 18.72, identificato al catasto terreni al foglio 31 mappali 676 e

677 (costituito dagli attuali mappali 841 e 842)

– il sig. \_\_\_\_\_, esecutato, diventava quindi unico proprietario dei beni costituenti gli immobili oggetto della presente esecuzione.

**n.b:** La scrivente evidenzia che nell'atto di compravendita gli immobili risultavano identificati al C.T. foglio 31 mapp. 676 e 677,

successivamente con

Tipo mappale del 23/11/1999 in atti dal 23/11/1999 (n. 11436.1/1999) è stato soppresso il mappale 677 e sono stati costituiti gli attuali mappali 841 e 842.

*(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Compravendita e Atto di Donazione)*

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, situata in via Enrico Fermi n. 20 interno B del comune di Piombino Dese (PD) risulta **attualmente OCCUPATA, dal proprietario esecutato sig.**

e dalla sig.ra \_\_\_\_\_ – non esecutata.

La scrivente segnala che:

I sig.ri \_\_\_\_\_ hanno effettuato un

“*procedimento anagrafico di costituzione di Convivenza di Fatto su istanza di parte*” presso il comune di Piombino Dese in data 01/08/2017.

*(Vedasi all.07-Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia)*

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive dell'immobile, procedere alla **vendita in un unico lotto.**

#### **d) REGIME PATRIMONIALE**

##### **FORMALITÀ – VINCOLI ED ONERI**

Nessun **VINCOLO DI DIRITTO PUBBLICO**, che implichi cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, grava sui beni in oggetto.

Si rileva i sig.ri \_\_\_\_\_ occupanti l'immobile oggetto di esecuzione hanno effettuato un "*procedimento anagrafico di costituzione di Convivenza di Fatto su istanza di parte*" presso il comune di Piombino Dese in data 01/08/2017, **non risultano tuttavia vincoli patrimoniali registrati.**

Si evidenzia che **l'accesso all'abitazione** avviene tramite una stradina ricavata in parte sul mappale 838 del foglio 31, di altra proprietà, dove insiste anche il cancello di accesso carraio e pedonale comune.

Tale percorso d'accesso costituisce l'unico ingresso alla proprietà che risulterebbe altrimenti interclusa. **Trattasi di una servitù di fatto, non registrata, per l'accesso alle unità, con la stradina in ghiaino, come correttamente individuata nell'autorizzazione comunale, che attualmente insiste su porzione del mappale 838 di altra proprietà.**

\*\*\*

#### **e) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Sulla base della Certificazione Notarile e *dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Ufficio provinciale del Territorio– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova – sono state riscontrate, le seguenti note di iscrizione e trascrizione:*

*(vedasi allegato n.08)*

## ISCRIZIONI

- R.G. n. 25192

R.P. n. 4446

del 04/08/2015

a favore:

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

contro:

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

### **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA**

**DI MUTUO FONDIARIO**, Atto notarile ai rogiti di Franco Roberto con sede in

Loreggia (Pd) in data 27/07/2015 rep. 103916/27549, per capitale € 140.000,00

totale € 266.000,00, durata 15 anni, gravante su beni immobili identificati come

segue

#### **Unità negoziale n. 1**

*Immibile 1*     **Catasto Fabbricati Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

*Sez. D*            *Fg. 2*            *Part. 841*        *cat. A2*

*Via Enrico Fermi n. 20/B*     *Piano T*

*Immibile 2*     **Catasto Terreni Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

*Fg. 31*            *Part. 841*        *cat. Ente Urbano*

*Consistenza 8 are 10 centiare*

*Immibile 3*     **Catasto Terreni Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

*Fg. 31*            *Part. 842*        *cat. Terreno*

*Consistenza 1 are 65 centiare*

*Immobilabile 4*    **Catasto Terreni Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

*Fg. 31            Part. 676        cat. Terreno*

*Consistenza 8 are 97 centiare*

**N.B:** La scrivente evidenzia che a seguito di “*Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/07/2015 in atti dal 10/07/2015 – cancellazione sezione (n. 66/2015)*” gli attuali identificativi catastali sono i seguenti:

**Unità negoziale n. 1**

*Immobilabile 1*    **Catasto Fabbricati Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

*Fg. 31            Part. 841        cat. A2*

*Via Enrico Fermi n. 20/B    Piano T*

**TRASCRIZIONI:**

**- R.G. n.6838                            R.P. n.4772                            del 26/02/2024**

a favore:

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

contro:

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

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

**IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO del 07/02/2024 Rep. N. 230 – pubblico**

**ufficiale: U.n.e.p del Tribunale di Padova con sede a Padova (PD) – c.f.**

80015080288, gravante su beni immobili identificati come segue

**Unità negoziale n. 1**

*Immibile 1*     **Catasto Fabbricati Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

*Sez. D*            *Fg. 2*            *Part. 841*        *cat. A2*

*Via Enrico Fermi n. 20/B*     *Piano T*

*Immibile 2*     **Catasto Terreni Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

*Fg. 31*            *Part. 841*        *cat. Ente Urbano*

*Consistenza 8 are 10 centiare*

*Immibile 3*     **Catasto Terreni Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

*Fg. 31*            *Part. 842*        *cat. Terreno*

*Consistenza 1 are 65 centiare*

*Immibile 4*     **Catasto Terreni Comune di PIOMBINO DESE (Pd)**

*Fg. 31*            *Part. 676*        *cat. Terreno*

*Consistenza 8 are 97 centiare*

**Non si ravvisano vincoli di natura particolare.**

**f) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PIOMBINO DESE (Pd), secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente e considerato anche il **Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal comune al n. progr. 26/2024 del 07/05/2024** è emerso quanto segue:

il foglio 31 particelle 676 e 842 si trovano in Zona NR – nuclei residenziali in ambito agricolo Rif. art. 32 delle N.T.O. del Piano degli interventi, qui viene descritto che “[...] negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano con

*tipologia uni o bifamiliare, anche per piani sovrapposti, [...] è sempre consentito l'ampliamento fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 m<sup>3</sup> [...]*".

Quindi, per quanto riguarda la porzione di abitazione oggetto di esecuzione si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti, visto e considerato quanto indicato nella successiva sezione *h) opere abusive* cui si rimanda integralmente.

*(allegato n. 04 – Certificato di destinazione urbanistica - estratto p.i. vigente e N.T.O.)*

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di PIOMBINO DESE (Pd) è emerso che l'intero edificio bifamiliare di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato **costruito** in forza di:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili – concessione **n. 92/265 del 24/12/1992 prot. 7768/92;**
- **CONCESSIONE A SANATORIA** per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili AI SENSI DELL'ART. 97 l.r. 61/85 – concessione **n. 97/255 del 02/02/1998** per *“modifiche alla C.E. 92/265 e ampliamento ad uso residenziale”;*
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Art. 22 comma 7 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 – Permesso di Costruire **n. 2004/200 del 19/11/2004** per opere di *“costruzione recinzione e sistemazione area esterna”;*



- **DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ** edilizia ai sensi degli art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n. 301 **prot. n. 16818 del 22/11/2006** per opere di “*finitura interna*”;
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 2006/200 del 12/11/2007** prot. n. 13269/07”.

(allegato n. 03 – documentazione comunale)

### **g) DIRITTI DI COMPROPRIETA’**

L’immobile individuato al

**- C.F. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)**

**Fg. 31 part.841**

situato in via Enrico Fermi n. 20 interno B,  
costituente parte del fabbricato bifamiliare,  
completo di terreno adibito in parte ad accesso carrabile individuato al

**- C.T. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)**

**Fg. 31 part.842**

Ed in parte a cortile esclusivo individuato al

**- C.T. – COMUNE DI PIOMBINO DESE (Pd)**

**Fg. 31 part.676**

**risultano di proprietà dell’esecutato**

**in forza di**

- **ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA** ai rogiti del notaio Merone Giorgio di Camposampiero (PD) rep. n. 83804 del 28/08/1995,

**REGISTRATO** a Padova

**TRASCritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova,  
Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare **in data**  
**07/09/1995, R.G. 21491, R.P. 14255,**

con cui i sig.ri \_\_\_\_\_ cedevano:

- al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di **1/3 di Piena proprietà in qualità di bene personale,**

- al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 di Piena proprietà in qualità di bene personale e

- al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 di Piena proprietà in qualità di bene personale.

**E in forza di**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti** del notaio Merone

Giorgio di Camposampiero **rep. n. 83805, raccolta n. 17555, del 28/08/1995,**

**REGISTRATO** a Padova il giorno 07/09/1995 al n. 7717,

**TRASCritto** all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Padova,  
Ufficio provinciale-Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare **in data**  
**07/09/1995, R.G. 21492, R.P. 14256,** con cui i sig.ri \_\_\_\_\_ **la quota di**

2/3 dell'appezzamento di terreno sito a Piombino Dese, zona agricola, della superficie di are 18.72, identificato al catasto terreni al foglio 31 mappali 676 e 677 (costituito dagli attuali mappali 841 e 842)

– il sig. \_\_\_\_\_, esecutato, diventava quindi unico proprietario dei beni

costituenti gli immobili oggetto della presente esecuzione.

**N.B:** La scrivente evidenzia che nell'atto di compravendita gli immobili risultavano identificati al C.T. del comune di Piombino Dese, foglio 31 mapp. 676 e 677, successivamente con

Tipo mappale del 23/11/1999 in atti dal 23/11/1999 (n. 11436.1/1999) è stato soppresso il mappale 677 e sono stati costituiti gli attuali mappali 841 e 842.

Si rileva i sig.ri \_\_\_\_\_ occupanti l'immobile oggetto di esecuzione hanno effettuato un “*procedimento anagrafico di costituzione di Convivenza di Fatto su istanza di parte*” presso il comune di Piombino Dese in data 01/08/2017, **non risultano tuttavia vincoli patrimoniali registrati.**

Si sottolinea che **l'accesso all'abitazione** avviene tramite una stradina ricavata in parte sul mappale 838 del foglio 31, di altra proprietà, dove insiste anche il cancello di accesso carraio e pedonale. Tale accesso costituisce l'unico ingresso alla proprietà che risulterebbe altrimenti interclusa. **Trattasi di una servitù di fatto, non registrata, per l'accesso alle unità, con la stradina in ghiaino, come correttamente individuata nell'autorizzazione comunale che attualmente insiste su porzione del mappale 838 di altra proprietà.**

(Vedasi allegato n. 05 – Atto di Compravendita e Atto di Donazione)

## h) OPERE ABUSIVE

**I beni oggetto di pignoramento presentano alcune difformità dal punto di vista urbanistico edilizio, infatti, è stato rilevato che:**

*(vedasi allegato n.07 – individuazione opere abusive)*

1) nei locali soggiorno e cucina sono presenti degli arredi fissi nel locale cucina e un camino nel locale soggiorno;

2) uno dei locali **ricovero agricolo** risulta attualmente suddiviso in due stanze (Lavanderia/Centrale Termica e Camera) per la costruzione di una tramezza interna, inoltre gli stessi locali sono attualmente accessibili dal locale ingresso per l'apertura di due nuove porte interne; di fatto questa modifica elimina la separazione precedentemente presente tra i locali residenziali e i locali ricovero agricolo ed individua due nuovi locali abitabili;

3) l'altezza interna dei locali abitabili è pari a m 2,80 e non i previsti m 2,70;

4) il secondo locale ricovero agricolo risulta adibito a garage, inoltre lo stesso non mostra la copertura inclinata a vista, come previsto a livello progettuale, ma presenta un soffitto orizzontale con travatura in legno che individua un soppalco accessibile da una botola con scala retrattile – il locale garage ora presenta altezza interna pari a m 2,50, mentre il soppalco presenta altezza massima di circa m 2,15 e altezze minime circa tra i m 1,05 e i m 1,63;

5) dal soppalco è possibile accedere al sottotetto non abitabile ricavato sopra la parte residenziale, tale locale presenta altezza massima di circa m. 2,40 e minime di circa m 0,70.

6) nel **locale garage** sopra descritto una finestra è stata trasformata in porta finestra;

7) nell'area cortilizia esterna è stato ricavato un **patio/tettoia, coperta**.

L'autorizzazione della costruzione dell'immobile residenziale è avvenuta precedentemente al 2004, quando la zona era classificata nel Piano Regolatore Generale come zona agricola, tuttavia, visto l'iter autorizzativo comunale, le modifiche effettuate e sopra descritte risultano presumibilmente eseguite successivamente all'anno 2004. All'epoca della costruzione dell'immobile (agibilità dell'anno 2006), l'immobile risultava in parte adibito a ricovero agricolo, ma, essendo intervenuta una modifica al Piano degli Interventi, l'area non presenta più vincoli e risulta quindi possibile sanare tutte le difformità sopra descritte, aumentando quindi la superficie residenziale dell'abitazione, pur dovendo saldare alcuni oneri e sanzioni comunali.

L'unica modifica non sanabile è il patio/tettoia che potrà essere legittimato se verrà rimossa la copertura, potendolo così identificare come gazebo ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Edilizio vigente.

*A seguito degli incontri effettuati presso l'ufficio tecnico comunale per verificare la possibilità di regolarizzazione dello stato di fatto e i relativi costi, considerate anche le analisi di mercato della zona,*

*la scrivente ritiene che, rispetto alla possibilità del ripristino dello stato di fatto con opere, la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'immobile lo renderà maggiormente appetibile alla vendita, aumentando la superficie residenziale e di conseguenza il valore del bene oggetto di pignoramento.*

*Procede quindi di seguito con l'analisi delle operazioni da eseguirsi per la regolarizzazione dell'immobile residenziale.*

*Al fine di recuperare tale volume non regolare sarà necessario pagare*

-una sanzione pari al doppio degli oneri primari e secondari, detraendo quanto già saldato all'epoca della costruzione e considerando il sottotetto, il soppalco ed il garage come Superfici Non Residenziali (coefficiente moltiplicativo 0,60)

- e il costo di costruzione pari al doppio del costo delle opere che hanno permesso l'esecuzione delle opere in sanatoria (stimato in € 3.000,00).

Nel conteggio degli oneri si considera il volume totale di soppalco e sottotetto, non solo la porzione superiore ai 2 m di altezza (come avviene per il conteggio del volume urbanistico secondo il Regolamento Comunale).

Inoltre,

per regolarizzare le modifiche prospettiche sarà necessario pagare una sanzione di € 516,00, medesima sanzione per la costruzione del patio; per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria dovranno essere saldati € 80,00 per i diritti di segreteria, sarà necessario produrre una verifica di idoneità statica del soppalco, presentare la pratica di sanatoria, reperire le dichiarazioni di rispondenza degli impianti e procedere alla rimozione della copertura del patio.

A completamento si renderà necessario l'aggiornamento catastale dello stato di fatto (vedasi sezione successiva).

Di seguito si riportano i calcoli della volumetria residenziale autorizzata calcolata ai sensi del Regolamento Comunale vigente:

	<b>stanza</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>altezza</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>autorizzat</b> <b>o</b>	camera	3,9	3,8	14,82	2,7	40,01
	camera	3,9	3	11,7	2,7	31,59

	soggiorno	3,9	4	15,6	2,7	42,12
	ingresso	2,15	8,4	18,06	2,7	48,76
	bagno	2,15	2,55	5,4825	2,7	14,80
	cucina	4,25	4	17	2,7	45,90
	ricovero agricolo	4,25	6,95	29,5375	2,7	79,75
	ricovero agricolo	4,9	5,3	25,97	4,37	113,49
	<b>totali</b>			<b>138,17</b>		<b>416,43</b>

**I volumi oggetto di sanatoria secondo lo stato attuale dell'immobile:**

<b>SANATORIA</b>		<b>per verifica ampliamento volume</b>		
STANZA		29,54	2,7	79,75
GARAGE		25,97	2,5	64,93
SOPPALCO > 2 ML		4,41	2	8,82
		4,41	0,15	0,33
SOTTOTETTO > 2 ML		29,43	2	58,86
		29,43	0,42	6,18
	premierità garage in detrazione ai sensi del REC			-40,00
totale volume in ampliamento/cambio uso in residenziale				<b>178,87</b>

Quindi, considerato l'art. 32 delle N.T.O. del Piano degli interventi vigente, in cui viene descritto che “[...] negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano con tipologia uni o bifamiliare, anche per piani sovrapposti, [...] è sempre consentito l'ampliamento fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 m<sup>3</sup> [...]”, ipotizzando di assegnare 400 m<sup>3</sup> per ognuna delle porzioni di bifamiliare si sommano le porzioni residenziali esistenti ed in ampliamento e si ottengono circa m<sup>3</sup> 400, risulta quindi possibile recuperare quasi interamente il volume abusivo, **azzerando la possibilità di ampliamento concessa dal Piano degli Interventi vigente.**

Si procede con il calcolo delle sanzioni comunali per la sanatoria e dei vari costi da sostenere al fine di regolarizzare l'immobile:

<b>ONERI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE</b>						
	mc	€/mc		snr x 0,6		x 2 per sanatoria
oneri primari e secondari	79,75125	20,68	€ 1 649,26	no		<b>€ 3 298,51</b>
	294,4829	20,68	€ 6 089,91	0,6	€ 3 653,94	<b>€ 7 307,89</b>
costo di costruzione			€ 3 000,00			<b>€ 6 000,00</b>
pari al doppio del costo delle opere in difformità						
						<b>€ 16 606,40</b>
			<b>oneri già pagati all'epoca della costruzione per l'annesso</b>			<b>€ 628,90</b>
			di sanzioni volumi da annesso a casa			<b>€ 15 977,50</b>
						+
			sanzione per patio			<b>€ 516,00</b>
						+
			sanzione per modifiche prospettiche			<b>€ 516,00</b>
						+
			diritti di segreteria scia in sanatoria			<b>€ 80,00</b>
						+
			verifica idoneità statica soppalco			<b>€ 500,00</b>
						+
			presentazione pratica di sanatoria			<b>€ 5 000,00</b>
						+
			dichiarazioni di rispondenza impianti esclusi eventuali lavori per adeguamento che si ritengono non necessari o in alternativa dichiarazioni non sono stati toccati gli impianti			<b>€ 500,00</b>
						+
			rimozione della copertura del patio			<b>€ 500,00</b>
<b>TOTALE SANZIONI ED ONORARI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA</b>						<b>€ 23 589,50</b>



**Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si calcolano a corpo:**

*circa € 23.600,00 (EuroVentiTreMilaSeiCento/00) esclusi oneri di legge*

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

**N.B.:** la quantificazione esatta delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria verranno effettuate dagli organi competenti al momento della presentazione di quanto sopradescritto.

## REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI

**I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti, tuttavia,**

considerate le modifiche sanabili descritte nella sezione precedente,

sarà necessario procedere alla presentazione dell'aggiornamento delle planimetrie catastali individuando l'abitazione e il garage (al posto del Ric. Attrezzi).

**Per la regolarizzazione catastale si calcolano a corpo:**

*circa € 1.000,00 (EuroMille/00) esclusi oneri di legge*

che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

### i) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

L'esecutato riferisce che non sono previsti lavori straordinari all'abitazione.

## **D) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto attraverso il metodo di stima sintetico-comparativa, sulla base dei noti prezzi di mercato attuali riferiti a beni assimilabili nella zona di riferimento; in particolare tenendo conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;

si considera il valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene allo stato di nuovo e la somma analitica di tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene possono essere distinte in:

- caratteristiche estrinseche, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il livello del piano di ubicazione, nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;
- situazione giuridica, conformità alle leggi e disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

**Si rimanda integralmente a quanto descritto nelle sezioni precedenti, in particolare al punto h) opere abusive.**

Si ritiene di poter esprimere i seguenti valori a base d'asta:

### 1) Abitazione al piano terra con garage e scoperto esclusivo

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>				
		<i>sup. reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Abitazione	mq	135,55	100%	135,55
Portico	mq	19,78	30%	5,93
Garage	mq	29,78	50%	14,89
Portico antistante il garage	mq	10,32	15%	1,55
Cortile esclusivo				
calpestabile mappale 841	mq	614,57		
	mq	135,55	10%	13,56
	mq	479,02	2%	9,58
mappale 842	mq	165,00	2%	3,30
mappale 676	mq	897,00	2%	17,94
<b>TOTALE</b>				<b>202,30</b>

<b>Valutazione</b>				
Valore unitario medio comm.le	€/mq	€	2 000,00	
		€		404 594,80

### VALORE AL NUOVO STIMATO PER IL LOTTO DI VENDITA

**€ 404 594,80**

#### A detrazione – adeguamenti e correzioni della stima:

Svalutazione per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto	15%	-€	<b>60 689,22</b>
Svalutazione per stato d'uso e di manutenzione–oltre 17 anni	0,84	-€	<b>64 735,17</b>
Svalutazione per vizi rilevati/classificazione immobile (mediocre)	8%	-€	<b>32 367,58</b>
Spese condominiali insolute		€	-
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (punto 3 h)		-€	<b>23 600,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (punto 3 h)		-€	<b>1 000,00</b>

**VALORE ATTUALE STIMATO PER IL LOTTO**

€ 222 202,83

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**

**STIMATO ALLO STATO ATTUALE**

Identificato al C.F. Comune di PIOMBINO DESE (PD)

**Fg. 31 mapp. 841**

E identificato al C.T. Comune di PIOMBINO DESE (PD)

**Fg. 31 mapp. 841**

**Fg. 31 mapp. 842**

**Fg. 31 mapp. 676**

**Arr. € 222.000,00**

**(EuroDueCentoVentiDueMila/00)**

La scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche tipologiche distributive, procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

Considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, è stato richiesto e si allega il Certificato di Destinazione urbanistica. (vedasi allegato n. 04)

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente informa che attualmente l'immobile risulta in **sufficiente stato di manutenzione.**

Per l'unità residenziale non è stato reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica, l'immobile presenta riscaldamento autonomo, raffrescamento con split, l'immobile dovrebbe presumibilmente essere in **classe energetica E.**

Tanto ritiene il CTU di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

\* \* \*

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

- 1) Estratto di Mappa catastale; -Visura catastale: C.T. Comune di Piazzola sul Brenta Fg. 31 part. 841, 842, 676;
- 2) Planimetrie catastali e Visura catastale attuale e storica, C.F. Comune di Piazzola sul Brenta Fg. 31 part. 841;
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA n. 92/265 del 24/12/1992 prot. 7768/92; CONCESSIONE A SANATORIA n. 97/255 del 02/02/1998; PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2004/200 del 19/11/2004; DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ prot. n. 16818 del 22/11/2006; CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 2006/200 del 12/11/2007 prot. n. 13269/07”;
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica Estratto del Piano degli Interventi e estratto NTO;
- 5) Atto di Provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- 6) Procedimento anagrafico di costituzione di Convivenza di Fatto;
- 7) Difformità grafiche rilevate;

8) Ispezione ipotecaria esecutato, nota di iscrizione del mutuo;

9) Documentazione fotografica.

*Monselice, li 30/07/2024*

Il CTU

*Arch. Teresa Carturan*