

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. dott. M.A. Maiolino

Esecuzione Immobiliare n. 325 / 2019

promossa da:

contro:

C.T.U.: ing. Sandro Simonelli, via N. Tommaseo n. 44 Padova

Custode Giudiziale: Avv. Elisabetta Manera Corso Milano n. 81 Padova

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Lotto n. 1

Incarico-Giuramento-Quesito

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto, presentatosi all'udienza di comparizione, presso l'ufficio del G.E., dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito allegato al verbale di giuramento.

Immobili oggetto della presente relazione - Lotto n. 1

Villino al piano terra e primo con attiguo fabbricato ad uso magazzino con area pertinenziale coperta e scoperta, in Comune di Correzzola (PD), con accesso dal civico n. 47/a di Via T. Tasso, più adiacente terreno agricolo della superficie di mq. 1.475.

Diritto colpito: piena proprietà.

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed accertamenti svolti

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. lo scrivente provvedeva ad:

- acquisire copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati;
- aggiornare e/o integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo di causa;
- acquisire l'estratto di mappa e le planimetrie catastali;



- verificare la regolarità catastale degli immobili;
- aggiornare al 18.12.2019 l'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutata;
- verificare la regolarità urbanistica mediante ispezione presso l'U.T.C. di Correzzola;
- richiedere ed acquisire il certificato di destinazione urbanistica;
- accertare lo stato dell'immobile mediante due sopralluoghi eseguiti in loco durante i quali sono stati eseguiti rilievi fotografici solo in parte allegati a questa c.t.u..

Comunicazioni al debitore

Previo avviso, eseguito dal custode giudiziario, lo scrivente, alla presenza del custode, avv. Elisabetta Manera e della proprietaria esecutata, eseguiva un primo sopralluogo dei beni il 13 dicembre 2019. Acquisita la documentazione urbanistica eseguiva in data 1 luglio 2020 un secondo sopralluogo alla presenza della sola proprietaria.

Copia di questa c.t.u. viene inviata, con raccomandata a.r., alla debitrice esecutata presso la residenza indicata in atti.

Descrizione degli immobili costituenti Lotto n. 1 (All. 1 – All.2 - Foto da n. 1 a n. 21)

Il Lotto n. 1 è costituito da: fabbricato ad uso abitativo con attiguo magazzino siti in Comune di Correzzola (PD) con accesso da Via T. Tasso n.47/a, più un confinante terreno agricolo. Gli immobili sono ubicati in zona rurale, lungo l'argine del canale Rebosola, in zona caratterizzata da ampi appezzamenti di terreno agricolo e da abitazioni di campagna o originariamente rurali.

L'abitazione è un villino (Cat. A/7) distribuito su due piani, terra e primo, comunicanti mediante scala esterna (nel progetto originario i due piani erano resi comunicanti da una scala interna a chiocciola), il piano terra comprende anche un garage (Cat.C/6) ubicato nell'angolo nord-ovest del fabbricato; il magazzino (Cat. C/2) è un corpo di fabbrica a sé stante, sul lato est dell'abitazione a circa 3 metri di distanza da essa; il magazzino si sviluppa solo a piano terra ed è stato reso comunicante con l'abitazione da una baracca abusiva realizzata in



modo approssimativo e con copertura in pannelli di eternit; di fronte al magazzino è posizionato un box rimovibile, in lamiera.

I fabbricati di cui sopra insistono su di un'area pertinenziale coperta e scoperta di forma trapezoidale, della superficie catastale di mq. 1.070 censita come mapp. 631 del Fg. 45.

A confine, sul lato sud, completa il Lotto n. 1 un terreno agricolo di forma trapezoidale della superficie catastale di mq. 1.475, censito come mapp. 630 del Fg. 45.

Nel seguito si dettaglia la descrizione dei singoli beni.

Il villino (mapp. 631 sub 2) verosimilmente usato in modo promiscuo come laboratorio/abitazione, è composto a piano terra da: ingresso, zona giorno con cucina-pranzo soggiorno (laboratorio), corridoio quattro vani, un bagno ed un garage (mapp. 631 sub 3) per una superficie lorda complessiva di circa mq. 177,00 ed h. m. 2,70 circa; al primo piano mansarda composta di due grandi locali (divisi in vari ambienti con pareti divisorie approssimative), corridoio ed un bagno per una superficie lorda complessiva di mq. 76,00 circa ed h. media m. 2,50 più una terrazza scoperta di complessivi mq. 93,00 circa. Rispetto alle concessioni edilizie rilasciate, i due piani, a seguito dell'uso promiscuo laboratorio/abitazione, hanno subito diverse modifiche nella distribuzione interna degli spazi e nella forometria dei prospetti, come meglio riferito nel successivo paragrafo "Regolarità Edilizia".

Il magazzino (mapp. 631 sub 4) anch'esso verosimilmente usato in modo promiscuo come laboratorio/abitazione, è un corpo di fabbrica rettangolare, a piano terra, della superficie complessiva di circa mq. 152,00 ed altezza di m. 3,00. La forma e la superficie edificate sono difformi rispetto al progetto autorizzato che prevedeva una forma ad "L" ed una superficie complessiva di mq. 121,00 ed h. ml.. Anche il magazzino è all'interno diviso in modo difforme rispetto a quanto autorizzato e dovrà pertanto essere regolarizzato mediante demolizione della parte abusiva, ripristino del fabbricato come da progetto concessionato e regolarizzazione delle difformità interne, come meglio riferito nel successivo paragrafo "Regolarità Edilizia".



Il terreno agricolo (Fg. 45 mapp. 630) è un appezzamento di terreno di forma trapezoidale, confinante con il lato sud dell'area scoperta di pertinenza dei fabbricati, avente giacenza piana, attualmente incolto, della superficie complessiva di mq. 1.475. La destinazione urbanistica del terreno è: Zona 1- E/2 "Agricola" "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva con ridotti fenomeni di dispersione insediativa", come meglio riferito nel successivo paragrafo "Destinazione Urbanistica".

Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti dell'abitazione e del magazzino

Il fabbricato abitativo è stato edificato da oltre cinquanta anni ma è stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione successivi; presenta caratteristiche costruttive tradizionali, struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto rivestito in tegole, pareti esterne ed interne intonacate al civile ma all'esterno non tinteggiate.

Il magazzino edificato agli inizi degli anni novanta presenta anch'esso caratteristiche costruttive tradizionali, struttura portante in muratura, copertura a tetto con travi in legno e rivestimento in tegole, grandi infissi in alluminio anodizzato sul prospetto principale, impianti elettrico ed idrico da verificare/adequare/sostituire; cattivo lo stato di manutenzione.

L'abitazione presenta queste finiture: pavimenti in ceramica (anche all'esterno sulla terrazza al primo piano), sia al piano terra che primo, rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e nella zona cottura a piano terra e primo, porte in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato e persiane esterne in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia corrente in tubazioni corrugate e con componentistica di qualità ordinaria, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gpl non funzionante (caldaia di potenza nominale pari a 26KW ubicata all'interno della zona giorno) con termosifoni a parete in ghisa; impianto idrico-sanitario sottotraccia con apparecchi sanitari in vetrochina e rubinetteria in acciaio cromato.

L'abitazione, abbandonata e disabitata da tempo, si presenta nel complesso in mediocre stato di manutenzione, ordinaria la qualità delle finiture; rilevate tracce di umidità a soffitto.



Certificazione Energetica – Lotto n. 1

Gli immobili in oggetto non dispongono di certificazione energetica, nel capitolo precedente la descrizione dei materiali ed impianti utile alla produzione della Certificazione Energetica. Alla luce di quanto accertato è ragionevole ipotizzare, per gli immobili in oggetto, una classe energetica nella fascia più bassa, ragionevolmente "Classe G".

Identificazione Catastale dei beni – Lotto n. 1

Intestazione catastale:

- ~~.....~~
proprietà per 1/1

N.C.E.U.: Comune di Correzzola Fg. 45

- mapp. 631 sub 2 Via Tasso P.T-1 Cat. A/7 Cl. 1 Vani 8,5 Superficie Catastale mq. 237

Totale escluse aree scoperte mq. 223 mq. Rc € 790,18

- mapp. 631 sub 3 Via Tasso P.T Cat. C/6 Cl. 1 mq. 20 Superficie Catastale mq. 23 Rc. € 24,79

- mapp. 631 sub 4 Via Tasso P.T Cat. C/2 Cl. 2 mq. 106 Superficie Catastale mq. 123 Rc. € 131,39

Unità immobiliari che insistono sul terreno censito al

N.C.T.: Comune di Correzzola Fg. 45

- mapp. 631 di Ha. 0.10.70 Ente Urbano

N.C.T.: Comune di Correzzola Fg. 45

- mapp. 630 di Ha. 0.14.75 Seminativo Cl. 2 RD. € 13,33 RA. € 7,62

Confini del Lotto n. 1: (secondo l'allegato estratto di mappa al NCT Comune di Correzzola Fg. 45): strada arginale canale Rebosola (Via Tasso), mapp. 88, mapp. 388, mapp. 331.

Corrispondenza dei dati indicati in atti – Lotto n. 1

I dati catastali indicati in atti corrispondono ai dati risultanti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate di Padova.

Provenienza dei beni - Lotto n. 1

Come da atto di provenienza (Alleg. n. 4), gli immobili in oggetto sono pervenuti all'**attuale**



Il sig. [redacted] da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF. [redacted], per atto di compravendita [redacted] del notaio [redacted] di Covadonga registrato a Chioggia (VE) il 15.03.2010 al n. 774 Serie 17 e trascritto [redacted] al n. [redacted] e [redacted] e successiva nota di rettifica trascritta [redacted] (in quanto nella precedente nota era stata omessa la sezione urbana dell'immobile oggetto di compravendita).

Con tale atto il sig. [redacted] vende [redacted] che acquista, i seguenti immobili siti nel Comune di Correzzola (PD) Via T.Tasso n. 47/a e precisamente:

- Fabbricato aduso abitazione sito al piano terra e primo ed attiguo fabbricato ad uso magazzino e ricovero attrezzi con area pertinenziale coperta e scoperta, distinta al C.T. al Fg.45 mapp. 631 (derivante dall'unificazione dei mapp. 464/b e 465 e 466) di mq. 1.070;
- Terreno agricolo di mq. 1.475.

Essi sono distinti in catasto così come segue nel C.F. del Comune di Correzzola Fg. 12:

- mapp. 631 sub 2 Cat. A/7 Cl. 1 Vani 8,5 Superficie Catastale 237 mq. Rc € 790,18
- mapp. 631 sub 3 Cat. C/6 Cl. 1 mq. 20 Rc. € 24,79
- mapp. 631 sub 4 Cat. C/2 Cl. 2 mq. 106 Superficie Catastale mq. 106 Rc. € 131,39

Il tutto costituisce un unico corpo e nell'insieme confina con strada arginale canale Rebosola, mapp. 331 e mapp. 88 salvo altri.

Nell'atto è segnalata l'esistenza del vincolo per destinazione d'uso tra Comune di Correzzola e [redacted] Comune di Correzzola [redacted] e [redacted] nata [redacted], con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [redacted], rep. 31790 e trascritta a Padova il 06.03.1992 al n.7018 del R.G. ed al n.5018 R.P..

Il prezzo di compravendita è stato convenuto in complessivi € 159.000,00 (euro centocinquantanovemila/00) di cui € 150.000,00 per il fabbricato ed € 9.000,00 per il terreno.



Passaggi di proprietà nel ventennio – Lotto n. 1

- Al venditore ~~XXXXXX~~ gli immobili erano pervenuti, per la piena proprietà, per atto di compravendita del 19.01.2005 rep. 263283/27261 del notaio ~~XXXXXX~~ trascritto a Padova il 20.01.2005 ai nn. 2527/1501 da ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~;
- Quanto sopra (all'epoca censito al Fg. 45 mapp. 195 e 256) era pervenuto ~~XXXXXX~~ per la quota di 4/5 della piena proprietà, ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~, titolare della quota di 1/5 di piena proprietà, ~~XXXXXX~~ titolare della quota di 1/5 di piena proprietà, ~~XXXXXX~~ titolare della quota di 1/5 di piena proprietà, ~~XXXXXX~~ a ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~, titolare della quota di 1/5 di piena proprietà, ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~, titolare della quota di 1/5 di piena proprietà, per atto di compravendita del 19.12.1991 rep. 81602 del notaio ~~XXXXXX~~ trascritto a Padova il 09.01.1992 ai nn. 974/829;
- Quanto in oggetto era pervenuto a ~~XXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~, per la quota di 1/5 di piena proprietà, ~~XXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ per la quota di 1/5 di piena proprietà, ~~XXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~, per la quota di 1/5 di piena proprietà, a ~~XXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ il 27.03.1904, per la quota di 1/5 di piena proprietà, a ~~XXXXXX~~ per la quota di 1/5 della piena proprietà, per successione in morte di ~~XXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ il 30.03.1895, titolare della piena proprietà, deceduto il ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~, registrata a Milano il 26.02.2001 den.n. 378 vol. 91 e trascritta a Padova il 29.03.2001 aln. 11664 del R.G. e al n. 7529 R.P., e successiva denuncia registrata a Milano il 24.05.2001 den. N. 10755 vol.91 trascritta a Padova il 28.06.2001 aln. 26443 del R.G. ed al n. 17924 del R.P..

Si segnala il vincolo per destinazione d'uso tra Comune di Correzzola e ~~XXXXXX~~ nato a Correzzola il 04.09.19... e ~~XXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~, con scrittura privata



autenticata nelle firme dal notaio ~~XXXXXXXXXX~~ del 03.01.1992, rep. 31790 e trascritta a Padova il 06.03.1992 al n.7018 del R.G. ed al n.5018 R.P..

Sussistenza diritti di comproprietà – Lotto n. 1

L'immobile in oggetto è di piena ed esclusiva proprietà della signor. ~~XXXXXXXXXX~~ nata in ~~XXXXXXXXXX~~ (Collegio notarile ~~XXXXXXXXXX~~).

Occupazione – Lotto n. 1

Gli immobili sono liberi e disabitati.

Oneri condominiali – Lotto n. 1

Non vi sono oneri condominiali.

Vincoli – Lotto n. 1

Si segnala il vincolo per destinazione d'uso tra Comune di Correzzola e ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~, con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio ~~XXXXXXXXXX~~, del 03.01.1992, rep. 31790 e trascritta a Padova il 06.03.1992 al n.7018 del R.G. ed al n.5018 R.P..

Trascrizioni ed iscrizioni a carico – Lotto n. 1

Dal certificato ventennale allegato agli atti di causa datato 7 ottobre 2019 a firma del dott. ~~XXXXXXXXXX~~ notaio in ~~XXXXXXXXXX~~ (Collegio notarile di ~~XXXXXXXXXX~~) e dalle visure aggiornate dal C.T.U. al 18 dicembre 2019 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

PD - nn. 36715 / 23391 del 16.09.2019 – Pignoramento immobiliare

a favore: ~~XXXXXXXXXX~~ con sede a ~~XXXXXXXXXX~~);

contro: ~~XXXXXXXXXX~~ C.T.U. ~~XXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

titolo: pignoramento immobiliare del 12.08.2019 rep. 3915 Tribunale di Padova;

beni colpiti: **N.C.E.U. Comune di Correzzola Fg. 45**

- mapp 631 sub 2 Via Tasso P.T.-1 Cat. A/7 Vani 8,5
- mapp 631 sub 3 Via Tasso P.T. Cat. C/6 Mq. 20



- mapp 631 sub 4 Via Tasso P.T. Cat. C/2 Mq. 106

N.C.T. Comune di Correzzola Fg. 45

- mapp 631 di 10 are 70 centiare Ente Urbano

- mapp 630 di 14 are 75 centiare Terreno

PD - nn. 2528 / 527 del 20.01.2005 – Ipoteca volontaria

a favore: ... con sede in ...

contro: ... nato ...

debitore non datore: ... nata ... Cf.

...

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

titolo: mutuo fondiario concesso con atto del notaio ... del 19.01.2003 rep.

26328, capitale € 200.000.000 (Euro duecentomila/00);

somma iscritta: complessivamente € 400.000.000 (Euro quattrocentomila/00);

beni colpiti: **N.C.E.U. Comune di Correzzola Fg. 45**

- mapp 631 sub 2 Via Tasso P.T.-1 Cat. A/7 Vani 8,5

- mapp 631 sub 3 Via Tasso P.T. Cat. C/6 Mq. 20

- mapp 631 sub 4 Via Tasso P.T. Cat. C/2 Mq. 106

N.C.T. Comune di Correzzola Fg. 45

- mapp 631 di 10 are 70 centiare Ente Urbano

- mapp 630 di 14 are 75 centiare Terreno

Regolarità Edilizia – Lotto n. 1

Ai sensi della L. 47/85 risulta che il fabbricato in oggetto è stato eretto anteriormente al 01.09.1967, successivamente risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia n. 560 del 31.07.1982 e successiva variante n. 874 del 25.02.1986** rilasciate a ..., relative alla ristrutturazione e l'ampliamento di un



- fabbricato sito in Correzzola Via Tasso sul terreno censito Sez. U al Fg. 45 mapp. 195-256;
- **Concessione Edilizia n. 629 del 09.07.1983;**
 - **Concessione Edilizia in sanatoria n. 204 del 04.10.1991** rilasciata a **.....**, relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso adiacenze esterne sito in Correzzola Via Tasso sul terreno censito al Fg. 45 mapp. 256-260-195;
 - **Concessione Edilizia n. 1618 del 12.11.1993** rilasciata a **.....**, relativa all'ampliamento di un fabbricato esistente per ricavare degli annessi rustici sito in Correzzola Via Tasso sul terreno censito al Fg. 45 mapp. 195-156;;
 - **Abitabilità richieste in data 16.12.2004** che devono intendersi rilasciate per maturazione del così detto "silenzio assenso".

Gli immobili non sono conformi alle autorizzazioni rilasciate.

Il villino, verosimilmente utilizzato in modo promiscuo sia come laboratorio che come abitazione, rispetto alle autorizzazioni rilasciate risulta difforme, nella destinazione dei locali, nella loro distribuzione e nella forometria dei prospetti, più precisamente: nell'abitazione la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo è stata demolita ed i due piani sono ora collegati da una scala esterna, scoperta; al piano terra la distribuzione interna degli spazi è variata a seguito di diversa disposizione delle pareti divisorie così come è variata la destinazione d'uso di alcuni vani (una letto e divenuta bagno, il bagno previsto nella zona nord non è stato realizzato, alcune pareti divisorie non sono state realizzate come previsto in progetto); variata anche la distribuzione degli spazi all'interno del primo piano dove non è presente la scala interna e sono state ricavati più locali mediante pareti in cartongesso. Variata anche la forometria sui prospetti esterni, ove solo il prospetto sud è conforme a quanto autorizzato (il prospetto nord è privo di una finestra, il prospetto ovest privo di una finestra a piano terra e con porte-finestra anziché finestre a piano primo, il prospetto est è privo di una porta finestra). Inoltre in adiacenza al prospetto est è stato realizzato abusivamente una sorta di ba-



racca che funge da collegamento tra l'abitazione e l'adiacente magazzino. Le difformità interne e forometriche riscontrate potranno essere sanate. La baracca abusiva, peraltro coperta con lastre in eternit (da smaltire) dovrà essere demolita e opportunamente smaltita. Il box in lamiera, presente davanti al magazzino dovrà essere smontato e rimosso.

Il magazzino anch'esso verosimilmente utilizzato in modo promiscuo sia come laboratorio che come abitazione, risulta edificato in modo difforme rispetto al progetto autorizzato. Una parte di esso di oltre 30,00 mq. ed h. min. m. 2,70 max m. 3,07 (angolo sud-est), è stata edificata abusivamente; variata anche la distribuzione interna degli spazi, la posizione di alcune pareti divisorie realizzate in posizione difforme dal progetto e la forometria.

Le difformità interne e forometriche potranno essere sanate, mentre la porzione di laboratorio edificata abusivamente dovrà essere demolita adeguando lo stato di fatto a quanto regolarmente autorizzato.

Considerando che gli immobili vengono proposti in lotto unico, i costi per la regolarizzazione vengono quantificati unitariamente per l'abitazione ed il magazzino.

I costi complessivi presumibili (comprensivi di oneri, spese tecniche, catastali, ecc.) per la regolarizzazione sia della parte abitativa che del magazzino sono stimabili pari a circa € 4.000,00. I costi per la demolizione e smaltimento della baracca abusiva di collegamento, della porzione abusiva di magazzino (compreso smaltimento e ripristino) e dello spostamento del box in lamiera, sono forfaitariamente stimabili pari a circa € 5.000,00.

Destinazione urbanistica – Lotto n. 1

Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica prot. 4493 rilasciato il 11.06.2020 dal Comune di Correzzola, risulta che l'area così descritta in **Catasto Terreni: Fg. 45**

- **Mapp. 630 Zona 1- E/2 "Agricola"** Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva con ridotti fenomeni di dispersione insediativa;
- **Mapp. 631 Zona 1- E/2 "Agricola"** Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva con ridotti fenomeni di dispersione insediativa;



Si rimanda all'allegato certificato relativamente alla:

- A – Definizione delle Zone Agricole
- B – Suddivisione delle Zone Agricole
- C – Unità di Intervento
- D – Interventi Urbanistici ed Edilizi nelle Zone Agricole

Si allega estratto delle N.T.A. relativo alla Variante parziale al P.R.G., artt. 12-13-14-15-16-17-18-19 relativi alle Zone Agricole – Abitazione rurale – Annessi rustici e fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi – Vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso – Tutela del paesaggio – Norme di tutela idraulica del territorio – Golene – Verde Privato Vincolato.

Criterio di stima adottato - Lotto n. 1

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato".

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato.

Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al II semestre 2019), da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali, viene rettificato con l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità degli immobili in questione. Il prezzo di mercato per abitazioni in condizioni "normali" ubicate nello stesso Comune, in zona simile, varia nel range compreso tra €/mq. 810 (min) 930 (max); nel caso di specie si applica un valore unitario di €/mq. 400,00 con un abbattimento superiore al 50% del prezzo di mercato, che tiene conto della vetustà e dello stato dell'immobile; un successivo abbattimento del 15% è calcolato per compensare l'assenza di garanzia per eventuali vizi della cosa venduta. Infine vengono detratti i costi presunti per l'eliminazione delle difformità riscontrate.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai



fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

Stima del valore dei beni – Lotto n. 1

Tenendo conto di tutto quanto in precedenza esposto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

Lotto n. 1 - Villino + Magazzino + Terreno agricolo in Comune di Correzzola, Via T. Tasso n. 47/a						
	Descrizione	Superficie (mq.)	Coefficiente %	Superficie Commerciale (mq.)	Valore unitario (Euro/mq.)	Valore Totale (Euro)
1	Villino Piano T	177,00	100%	177,00	400,00	70.800,00
2	Villino Piano 1	76,00	100%	76,00	400,00	30.400,00
3	Terrazzo P.1	93,00	5%	4,65	400,00	1.860,00
4	Magazzino P.T.	121,00	100%	121,00	250,00	30.250,00
5	Terreno Agricolo	1.475		1.475	5,00	7.375,00
					Totale	140.685,00

Abbattimento per assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto: - 15%

Valore del Lotto n. 1:

€ 140.685,00 – 15% di € 140.685,00 = € 119.582,25

A detrarre costi per sanatoria/ripristino - € 9.000,00

€ 110.582,85

arrotondabili ad € 110.000,00 (Euro centodiecimila/00).

Padova, 6 luglio 2020

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli



La presente c.t.u. comprensiva di foto e di tutti gli allegati, depositata telematicamente, è stata interamente digitalizzata su supporto magnetico a disposizione della procedura.

Allegati – Lotto n. 1

Allegato 1: Inquadramento/localizzazione Lotto n. 1

Allegato 2: Rilievo fotografico di n. 21 stampe

Allegato 3: Documenti catastali: n. 3 Visure storiche per immobile al NCEU

n. 2 Visure storiche per immobile al NCT - Estratto di mappa al NCT

Elaborato Planimetrico - n. 3 Planimetrie Catastali

Allegato 4: Compravendita rep. 48987 del 05.03.2010 notaio dott. Marco Gava di Cavarzere

Allegato 5: Aggiornamento al 18 dicembre 2019 formalità a carico dell'esecutata

Allegato 6: C.E. n. 560/82 e n. 874/86 – C.E. n. 204/91 - C.E. n. 1618 del 12.11.1993

Dichiarazioni fine lavori e richiesta di abitabilità/agibilità prott. 9921-9922 del 16.12.2004

Allegato 7: Stralcio Tav.1 della C.E. n. 560/82 – 874/86

Allegato 8: Stralcio Tav. C della C.E. 1618 del 12.11.1993

Allegato 9: Certificato di destinazione Urbanistica del 11.06.2020

Allegato 10: Stralcio N.T.A. di P.R.G.

Allegato 11: Scheda tecnica riassuntiva – Lotto n. 1

Allegato 12: Attestazione di invio copia alle parti

