

Arch. Carmela T. Garasto

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386
e-mail: carme.garasto@gmail.com - PEC: carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it
C.F. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR. Giovanni Giuseppe AMENDUNI
E.I. N. 122/2023

(Prossima Udiienza: 29/05/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 05/04/2023, cron. n. 1796 Atti Giudiziari
Padova, trascritto a Padova il 28/04/2023 ai nn. 15096/10743.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 06/02/2023, presentatosi davanti al cancelliere in data 22/02/2023, previo giuramento secondo la formula di rito, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.



INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 3
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 4
3-Premesse	pag. 4
4-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 4
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 5
6-LOTTO UNICO	pag. 6
6.1-Diritto venduto	pag. 6
6.2-Ditta intestata	pag. 6
6.3-Ubicazione	pag. 6
6.4-Qualità	pag. 6
6.5-Descrizione catastale	pag. 6
6.6-Confini	pag. 7
6.7-Descrizione del lotto	pag. 7
6.8-Occupazione	pag. 10
6.9-Regolarità Edilizia e Catastale	pag. 11
6.10-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 16
6.11-Certificazione Energetica	pag. 17
6.12-Provenienza	pag. 17
7-Formalità pregiudizievoli	pag. 17
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 17
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 18
8-Criteri di stima e stima del lotto	pag. 19
9-Documentazione allegata	pag. 23



1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
 - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;
 - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
 - effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saonara per reperire tutte le informazioni riguardanti la regolarità edilizia o meno degli immobili dal punto di vista amministrativo;
 - reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni;
 - reperiva il contratto di locazione di porzione dei beni;
 - eseguiva un primo sopralluogo in data 07/11/2023, in accordo con il debitore, durante il quale accertava lo stato di fatto dei beni, e un secondo sopralluogo in data 29/01/2024, durante i quali realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 50 stampe;
 - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - chiedeva proroga al termine concesso avendo riscontrato la necessità di dover effettuare un ulteriore sopralluogo con rilievo sugli immobili oggetto di procedura e successivamente avere un colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Saonara, proroga regolarmente concessa;
 - effettuava il colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Saonara in concomitanza con il secondo sopralluogo, in data 29/01/2024;
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, e per via telematica.



2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "la piena proprietà degli immobili del signor
siti nel Casale di Saonara (PD) e iscritti al Catasto Fabbricati del predetto Comune e
precisamente:

- S.U. B Foglio 9 Particella 23 Subalterno 8"
- S.U. B Foglio 9 Particella 23 Subalterno 9"
- S.U. B Foglio 9 Particella 23 Subalterno 10"
- S.U. B Foglio 9 Particella 23 Subalterno 11"
- S.U. B Foglio 9 Particella 23 Subalterno 12"
- S.U. B Foglio 9 Particella 23 Subalterno 13"
- S.U. B Foglio 9 Particella 23 Subalterno 14"
- S.U. B Foglio 9 Particella 23 Subalterno 15"

3-PREMESSA:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni sono situati nel Comune di Saonara. Trattasi della **piena proprietà di un complesso immobiliare composto da fabbricato costituito da due abitazioni e un laboratorio e altri fabbricati staccati ad uso autorimessa/deposito, edificato su un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 2.694, situato in via Granzetta n. 33.**

Per quanto riferito in seguito si è ritenuto opportuno considerare tale bene LOTTO UNICO e, di seguito, vengono elencati gli elementi identificativi e caratterizzanti il lotto.

4-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA E STATO DI FATTO:

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e



istanza di vendita, con la precisazione che nella sezione "D - Ulteriori informazioni" della trascrizione del pignoramento è indicato che:

"Si precisa che le unità immobiliari di cui al quadro "B" risultano catastalmente soppresse dal 17/07/2015 per allineamento mappe -cancellazione sezione. A seguito della variazione degli identificativi, attualmente dette unità immobiliari sono identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Saonara al foglio 17 particella 23 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15".

- Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova non sono emerse discordanze con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione di quanto sopra indicato, precisamente nell'atto di pignoramento vengono indicati:

- i dati catastali precedenti gli attuali a seguito di "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/07/2015 in atti dal 17/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 99/2015)";

- viene inoltre indicato il sub. 13 soppresso con variazione del 29/05/1998 n. 11080/1998 per divisione - diversa distribuzione degli spazi, subalterno che ha originato gli attuali sub. nn. 14 e 15.

I beni risultano comunque univocamente identificati.

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del comune di Padova, **sono emerse discordanze** tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato in seguito (cfr. paragrafo "regolarità edilizia e catastale").

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la Certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia, datata 29/05/2023, che è risultata completa.



6-LOTTO UNICO

6.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

6.2-DITTA INTESTATA:

6.3-UBICAZIONE: Comune di Saonara, via Granzetta n. 33/A e n. 33/B.

6.4-QUALITÀ: complesso immobiliare composto da un fabbricato principale, composto a sua volta due abitazioni e un laboratorio, e da annessi rustici, di cui buona parte edificati senza alcuna autorizzazione, il tutto su un'area comune della superficie catastale mq 2.694.

6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Saonara, Fg. 17°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
23	10	Via Granzetta	A/2	2	Vani 4	mq 81	T	€ 371,85
23	11	Via Granzetta	A/2	2	Vani 6,5	mq 170	T-1	€ 604,25
23	12	Via Granzetta	C/3	2	mq 128	mq 142	T	€ 224,76
23	14	Via Granzetta	C/6	1	mq 93	mq 132	T	€ 139,29
23	15	Via Granzetta	C/3	2	mq 98	mq 56	T	€ 172,08

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

fabbricati insistenti sul terreno così distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Saonara, Fg 17, mapp. 23 di are 26.94, Ente Urbano,

(cfr. area evidenziata nell'estratto di mappa: all. n. 7 e, visura storica per immobile: all. n. 8).

Fa parte del lotto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare:

il sub. 8: B.C.N.C - cortile a tutti i sub;

il sub. 9: B.C.N.C. - scala PT-P1

Gli attuali dati catastali derivano dalla soppressione dalla Sez B Fg 9, fermo restando tutti gli altri dati. Inoltre, i due subb. 14 e 15 derivano dalla divisione del precedente sub. 13



soppresso con variazione del 29/05/1998 n. 11080/1998 per divisione - diversa distribuzione degli spazi (cfr. visura storica per immobile: all. n. 9)

6.6-CONFINI:

dell'intero lotto da nord in giro in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: strada comunale - via Granzetta, mapp. nn. 308, 381 stesso Comune e Foglio,

6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn. 1÷50.

Ubicazione del fabbricato: ubicato nel comune di Saonara, in via Granzetta n. 33/A e n. 33/B, zona residenziale all'interno della zona agricola del Comune.

Descrizione generale del lotto: trattasi di un complesso immobiliare (foto n. 1) composto da un fabbricato principale, composto a sua volta due abitazioni e un laboratorio (foto nn. 2÷10), e da annessi rustici (foto nn. 11÷19), di cui buona parte edificati senza alcuna autorizzazione, il tutto su un'area comune della superficie catastale mq 2.694. Il complesso si presenta nel suo insieme in mediocre/sufficienti condizioni, ha un proprio accesso carraio e pedonale direttamente dalla strada, sui lati sud ed est il confine non è materialmente identificato in quanto, da quanto riferito, il debitore coltiva e utilizza il terreno confinante.

Per quanto riguarda la composizione del complesso, verranno descritti tutti i fabbricati presenti allo stato attuale, indicando quelli che dovranno essere rimossi in quanto abusivi e non sanabili (cfr paragrafo successivo "regolarità edilizia e catastale").

Il complesso presenta la seguente **COMPOSIZIONE** (vedi immagine di pagina seguente):

Fabbricato n. 1: edificato negli anni '60 del secolo scorso e successivamente ampliato, con tecniche e materiali tradizionali: muratura in laterizio, solai in laterocemento e/o legno, manto di copertura in coppi di laterizio, grondaie e scossaline in lamiera; presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:

- alloggio piano terra così composto: ingresso (foto nn. 21-22), cucina (foto n. 23), camera, cantina (foto n. 24), bagno (foto n. 25) per una superficie lorda di mq 81 circa ed un'altezza interna di m. 2.60 circa, ricovero attrezzi usato come ripostiglio con cella frigorifera, con accesso esterno (foto nn. 26-27) della superficie lorda di mq 32 circa e un'altezza interna di m. 2,40.





L'alloggio al sopralluogo risultava non abitato e usato più come magazzino, il locale bagno risulta diviso da un corridoio con accesso al ricovero attrezzi;

- alloggio piano primo con accesso da scala esterna (foto n. 28) e così composto: ingresso (foto n. 29), ripostiglio/lav. (foto n. 30), disimpegno (foto n. 31), cucina (foto n. 32), soggiorno (foto n. 33), bagno (foto n. 34), disimpegno (foto n. 35) e due camere per una superficie lorda di mq 170 circa ed un'altezza media di m. 2,60 circa.

L'alloggio è abitato dal debitore e al sopralluogo ha presentato infiltrazioni di acqua dal tetto in soggiorno (foto n. 36).

- Laboratorio con locali ufficio così composto: ingresso zona uffici con veranda (foto nn. 37-38), bagno (foto n. 39), locale ufficio e locale laboratorio (foto n. 40), per una superficie lorda di mq 70 ed un'altezza interna di m. 2.67 circa, laboratorio ampliato e ristrutturato nel 2010 (foto nn. 41=43) con relativi servizi (foto n. 44) per una superficie lorda di mq 135



circa ed un'altezza media di m. 3,50.

Il fabbricato presenta le seguenti RIFINITURE ed IMPIANTI:

pavimenti: ceramica;

rivestimenti: intonaco, ceramica;

infissi esterni: alloggi e uffici: in legno con scuri in legno e vetro semplice (foto nn. 45-46), porte d'accesso alcune in alluminio e vetro, altre in PVC con vetrocamera, al piano terra grate alle finestre; si presentano in cattive condizioni; laboratorio: infissi in alluminio con taglio termico e vetrocamera.

porte interne: in legno;

Impianto di riscaldamento: assente all'alloggio al piano terra, con caldaia murale a gas una per l'alloggio al piano primo (foto n. 47) una per il laboratorio (foto n. 48) corpi scaldanti in acciaio; l'alloggio al piano primo presenta una stufa a pellet nel disimpegno (foto n. 35); il laboratorio presenta un impianto fotovoltaico con pannelli complanari alla copertura dell'ampliamento del 2010, ma non viene considerato nella valutazione in quanto di proprietà della ditta in locazione;

impianto elettrico: datato l'impianto relativo alla porzione abitativa, a norma quello relativo al laboratorio.

impianto idrico-sanitario: risalente all'epoca della costruzione del fabbricato, solo il bagno al piano primo risulta rifatto di recente;

La porzione di fabbricato non oggetto di ampliamento si presenta in condizioni appena sufficienti; da far presente che il tetto è in cattive condizioni e che al sopralluogo nel locale soggiorno al piano primo erano presenti infiltrazioni sul soffitto.

Fabbricato n. 2: tettoia a servizio dell'abitazione del piano terra (foto n. 20) della superficie coperta di mq 12 circa, struttura in legno e copertura in listelli di legno e lastre di amianto;

Fabbricato n. 3: annessi rustici (foto n. 19) in pessime condizioni con struttura in legno e materiale di risulta, copertura in lastre di amianto; la superficie autorizzata è di mq 83 circa non ben identificabili sul posto.

Fabbricato n. 4: l'intero fabbricato è costituito allo stato attuale da:

- un capannone ad uso magazzino/ricovero attrezzi e macchine agricole (foto n. 11÷15) e in parte attrezzato per lavorazione carni (foto interne nn. 49-50) edificato con struttura in metallo e pannelli prefabbricati coibentati;



- adiacente sul lato ovest a confine con altra proprietà è presente una stalla (foto nn. 16 ÷18) con struttura in parte in legno in parte calcestruzzo con copertura in lastre di amianto in pessime condizioni. Tale stalla è porzione di una più grande ma non in proprietà e che versa nelle stesse condizioni.

Tale fabbricato nel tempo ha inglobato quelli che erano gli unici due annessi rustici autorizzati per una superficie di mq 65 circa (vedi all. n. 20/A) che pertanto non sono identificabili e separabili da quanto non autorizzato. Come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia e catastale", tale fabbricato dovrà essere demolito e per mantenere la cubatura autorizzata bisognerà presentare una pratica di demolizione e ricostruzione solo di quanto autorizzato.

6.8-OCCUPAZIONE:

Il lotto risulta così occupato:

- al civ. n. 33/A risulta residente la sig.ra
(cfr. all. n. 10);

- al civico n. 33/B risultano residenti il debitore insieme a:

(cfr. all. n. 11).

I sigg.

risultano essere in separazione consensuale a seguito di provvedimento del tribunale di padova del 06/03/2009 n. 11572/2009 (cfr. all. n. 12)

- Il laboratorio identificato catastalmente con il sub. 15, ma allo stato attuale oggetto di P.d.C. per demolizione e ricostruzione, risulta occupato dalla società "

in forza di contratto di locazione commerciale del 17/02/2009, reg.to a padova il 09/04/2009 al n. 002543 Serie 3; data fine locazione 17/02/2027; canone mensile di € 2.000,00 (cfr. all. n. 13).

Nel contratto viene espressamente indicato al punto 2 che "sono a carico del conduttore tutti gli interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, necessari a rendere



l'immobile adatto, sotto qualsiasi aspetto allo svolgimento della propria attività, ottenendo tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per lo svolgimento. Il conduttore dovrà presentare un elenco dettagliato degli interventi necessari al locatore il quale ne darà autorizzazione in materia edilizia".

Il canone risulta congruo.

6.9-REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

- **A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47**, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Saonara e sulla base di quanto messo a disposizione, si è potuto accertare quanto segue:

- **il fabbricato principale** (ex sub nn. 2-3-4 attuali sub. nn. 9-10-11-12) è nato come fabbricato rurale ante 1967;
- successivamente è stato oggetto di domande di condono ai sensi della L. 47/85 del 29/03/1986 prot. n. 2124 e n. 2125 per ristrutturazione e ampliamento (cfr. all. n. 14); domande di condono citate nella successiva Concessione Edilizia 112/87; dette domande sono ancora in fase di definizione in quanto (cfr. all. n. 15):
 - in data 26/01/2011 con lettera avente per oggetto: "domanda di condono edilizio presentata ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 - prot. nr. 0002125 del 29-03-1986", codice pratica n. 581, viene richiesto documentazione ulteriore oltre al pagamento del contributo e oneri di costruzione pari a € 2.764,93, documentazione che viene trasmessa in data 17/11/2011, prot. 0011330, con la richiesta di rateizzazione oneri;
 - successivamente in data 03/04/2014 la richiesta di rateizzazione viene accolta, ma non risulta il pagamento di alcuna rata;
- in data 29/12/1987 viene rilasciata Concessione Edilizia n. 112 (cfr. all. n. 16/A) per "ridistribuzione della superficie ad uso artigianale per l'ampliamento dell'attività ai sensi della L.R. 1 del 12.01.1982 e successiva L.R. n. 11 del 5.3.1987" e successiva variante in sanatoria in corso d'opera del 14/02/1995 (cfr. all. n. 16/B) per "esecuzione di un poggiolo e modifiche distributive interne nei locali servizi" con successiva richiesta di agibilità parziale n. 35/2009 del 06/11/2009, prot. n. 10354 (cfr. all. n. 17) relativa solo al sub. 4 (cfr. elaborato planimetrico del 1987 all. n. 18);
- a seguito di domande di condono ai sensi delle L. 724/1994 del 01/13/1995 prot. n. 2184,



reg. 128, e del 31/03/1995 prot. n. 3364, reg. n. 172, vengono rilasciate le seguenti concessioni in sanatoria:

- n. 145/128 del 02/11/2007 per realizzazione di fabbricati ad uso annesso rustico e cucina la P.T. del fabbricato residenziale esistente (cfr. all. n. 19);
 - n. 146/172 del 02/11/2007 per cambio di destinazione d'uso da residenziale a laboratorio (cfr. all. n. 20 e n. 20/A).
- In data 07/06/2010 viene rilasciato il Permesso di Costruire Oneroso n. 27 per "Demolizione e ricostruzione Laboratorio", con dichiarazione di inizio lavori del 08/06/2011 n. 6358 di prot. e richiesta di proroga ai termini di fine lavori di due anni del 28/05/2014 (cfr. all. n. 21).

Per quanto sopra relazionato e dal confronto con lo stato di fatto e quanto autorizzato, lo stesso **non corrisponde** con quanto autorizzato, più precisamente:

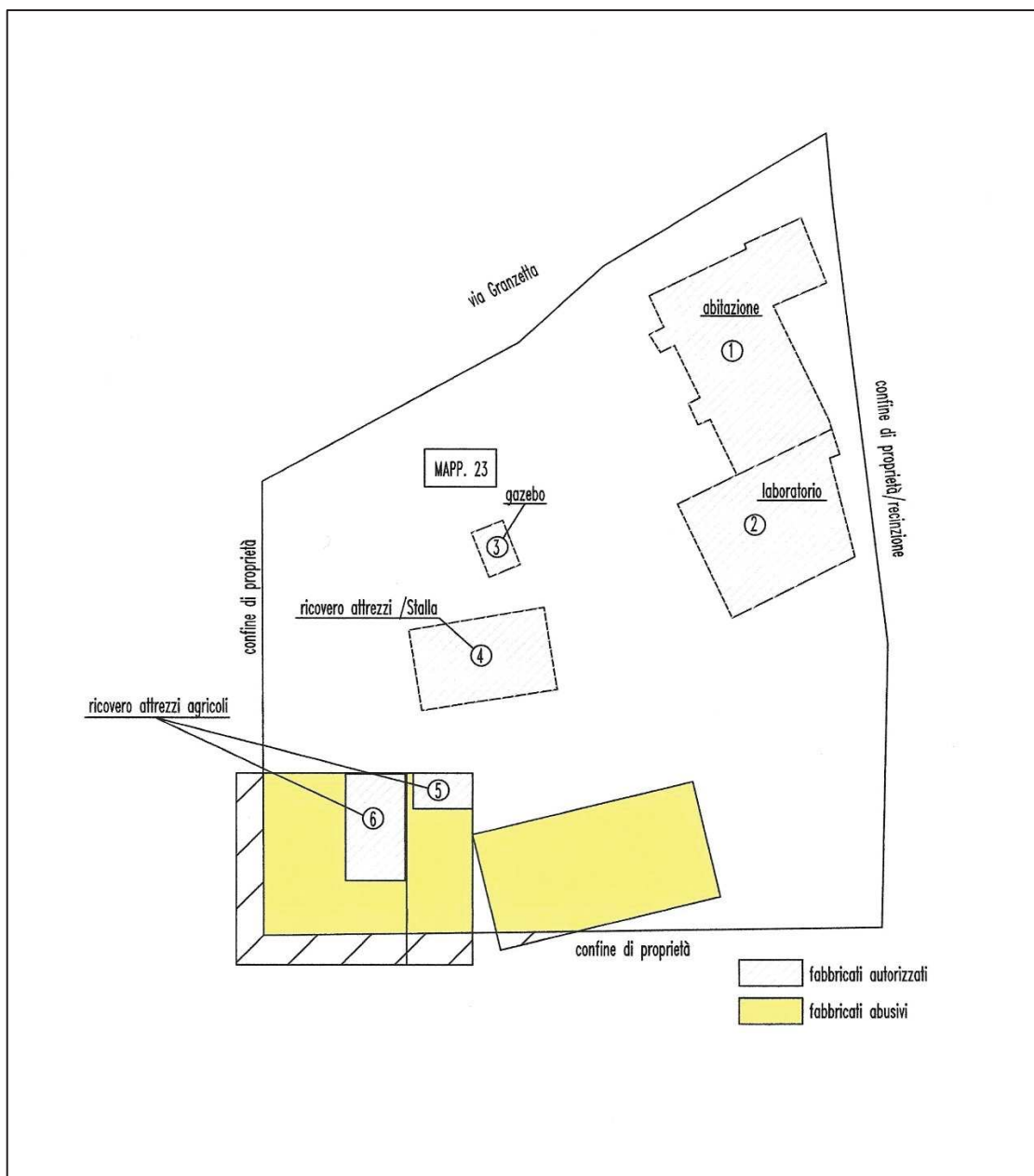
dal punto di vista amministrativo:

- non risultano mai rilasciate le Concessioni in Sanatoria relative ai condoni L.47/85 nn. 2124 e 2125;
- non risulta presentata alcuna domanda di fine lavori e relativa richiesta di agibilità relativa al Permesso di Costruire n. 27/2010 "demolizione e ricostruzione di laboratorio artigianale";

tra lo stato di fatto e quanto ad oggi autorizzato o in fase di autorizzazione:

Nell'allegato n. 22, che si riporta per comodità, non in scala, anche a pagina successiva la sottoscritta ha riportato la situazione attuale sul mappale 23 del Fg. 17, con l'indicazione dei fabbricati autorizzati e/o condonati e di quelli abusivi (in giallo):





Per la regolarizzazione del lotto necessita quanto segue:

il lotto si colloca, secondo il P.I. del comune di Saonara (cfr. paragrafo successivo) in zona territoriale omogenea "C1.e" per la quale le norme tecniche non prevedono alcun ampliamento; pertanto, i fabbricati non autorizzati non possono essere sanati, anche perché edificati al confine con altra proprietà; l'unica possibilità è quindi il ripristino dello stato fin qui autorizzato.

Inoltre, per quanto riguarda lo stato autorizzato, dal punto di vista amministrativo per



completare l'iter necessita:

- il rilascio delle due concessioni in sanatoria ai sensi della L. 47/85 del 29/03/1986 prot. n. 2124 e n. 2125, previo pagamento di quanto ancora non corrisposto;
- rinnovo del Permesso di Costruire n. 27/2010, in quanto scaduto, successiva dichiarazione di fine lavori,
- richiesta di agibilità per tutto il fabbricato principale.

Si fa presente, inoltre (cfr. all. n. 23, che si riporta per comodità, non in scala, anche a pagina successiva):

- che la copertura di porzione di quanto oggetto di demolizione e porzione di quanto autorizzato è in lastre di amianto in pessime condizioni;
- che i due fabbricati autorizzati indicati con i nn. 5 e 6 nel disegno di pagina precedente risultano non individuabili in quanto inglobati nei fabbricati abusivi costituendone un unico corpo di fabbrica.

Pertanto, i costi per la regolarizzazione del lotto riguarderanno oltre alla demolizione dei fabbricati abusivi, anche la rimozione della copertura in amianto dei corpi di fabbrica autorizzati.

Rimozione copertura amianto (cfr. sempre immagine pagina seguente):

tettoia/gazebo (immobile n. 3):	mq 15 (foto n. 20)
ricovero attrezzi/stalla (immobile n. 4):	mq 90 (foto n. 19)
porzione di stalla in area di proprietà:	<u>mq 140</u> (foto n. 18)
per un totale di	mq 245

Si fa presente che la stalla al confine sud-est è porzione di una stalla più grande che versa nelle stesse condizioni (foto n. 18); pertanto il lavoro di bonifica dovrà essere effettuato in concomitanza con la proprietà vicina.

La spesa prevista per la bonifica della porzione in proprietà, compresa: rimozione e smaltimento come da normativa, tenendo conto delle condizioni in cui versa il materiale da rimuovere, è di € 30.000,00.

Demolizione fabbricati abusivi:

Come sopra relazionato, la demolizione dovrà comprendere i fabbricati nel loro insieme per una superficie di mq 500 circa di cui:

mq 360: struttura e copertura in lamiera e pannelli con muratura interna e pavimentazione

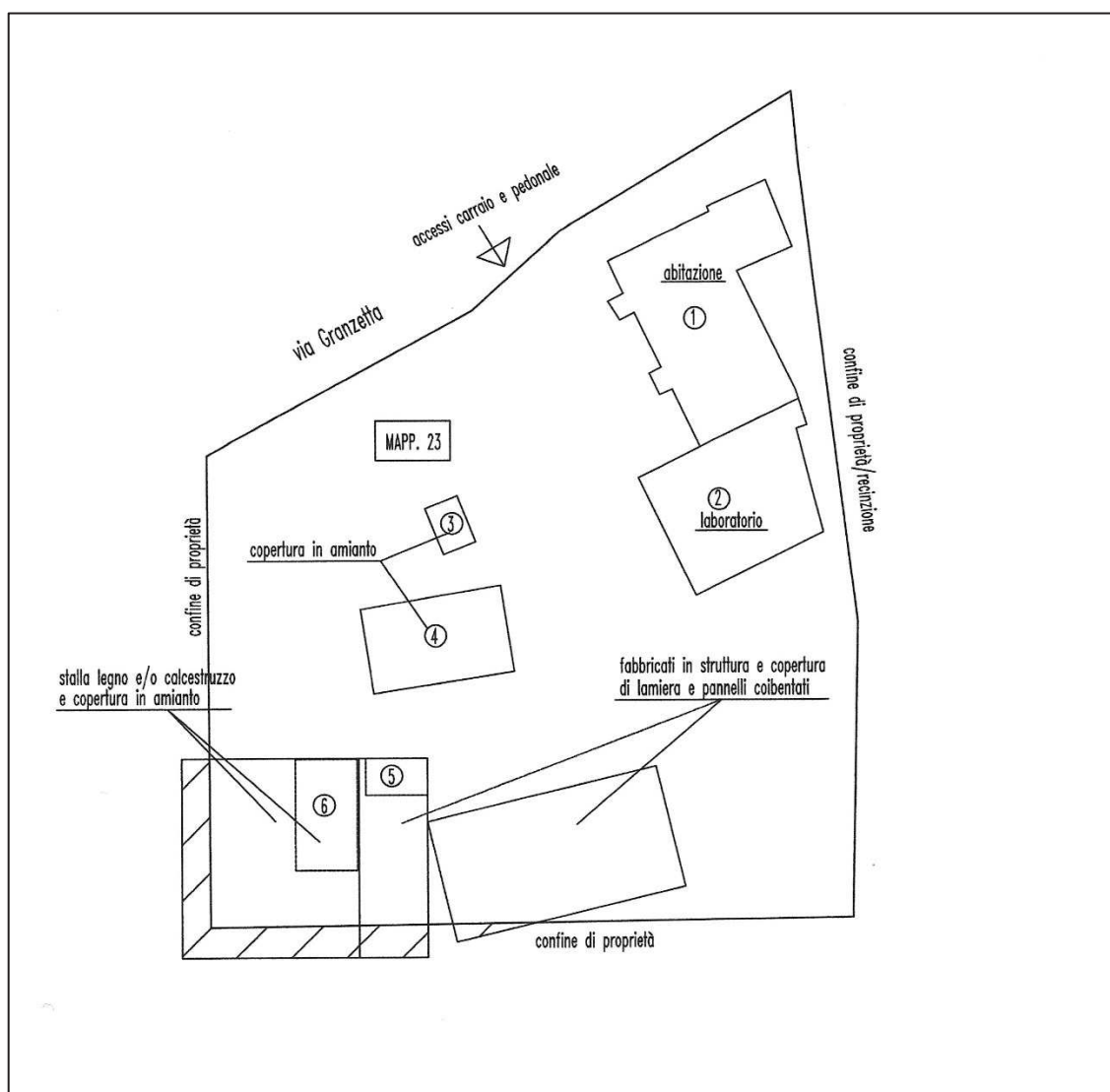


in quanto parte locali ad uso cella frigorifera e laboratorio lavorazione carni;

mq 140: stalla con struttura parte in legno e parte in calcestruzzo e pareti in blocchi di calcestruzzo e/o materiali di risulta.

La spesa forfettaria prevista per la demolizione e/o lo smontaggio di tali strutture compreso approntamento del materiale riutilizzabile e lo smaltimento di quanto non riutilizzabile è di € 30.000,00.

Entrambe le spese non comprendono eventuali imprevisti in corso d'opera e quant'altro dovuto ad un più preciso e puntuale rilievo e sopralluogo.



Per la regolarizzazione dal punto di vista amministrativo, invece si prevede quanto segue:

- pagamento degli oneri per il rilascio delle due Concessioni in sanatoria L. 47/85, pari a circa



€ 3.000 (tenendo conto di aggiornamenti dall'ultimo calcolo effettuato dal Comune pari a € 2.764,93);

- presentazione di rinnovo Permesso di Costruire n. 27/2010 e presentazione Fine Lavori e richiesta di Agibilità;
- presentazione di pratica per Demolizione dei volumi abusivi e ricostruzione dei volumi autorizzati, in quanto parte di essi (vedi immobili n. 5 e n. 6) demoliti per i motivi sopra evidenziati.

Quest'ultime per una spesa tecnica di € 7.000,00 comprese spese vive.

Il tutto fatto salvi eventuali oneri e/o sanzioni aggiuntivi calcolate dall'amministrazione e al momento non prevedibili.

- **A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52** e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare che lo stato di fatto non corrisponde con quanto denunciato presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio, sia per quanto riguarda catasto fabbricati (planimetrie catastali) che Catasto Terreni (estratto di mappa); pertanto, una volta completato l'iter per la regolarizzazione e prima di presentare la richiesta di agibilità, dovrà essere presentata pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e pratica PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale ai terreni per una spesa prevista di € 3.000 comprensiva di spese vive.

Il lotto è comunque, ad avviso della scrivente, trasferibile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, in considerazione del fatto che l'aggiudicatario dei beni stessi ha centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per poter regolarizzare i luoghi (ex L. 47/85 - art. 40 - ultimo comma).

6.10-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo l'ultimo Piano degli interventi vigente del comune di Saonara, l'area in oggetto è destinata a "Zona di edificazione diffusa C1.e", in particolare in C1.e/31, per la quale valgono le norme di cui all'art. 51 delle N.T.O. (cfr. stralcio Tavola P.I. e stralcio N.T.O.: all .n. 24).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.



6.11-CARATTERISTICHE ENERGETICHE

A seguito di ispezione e "verifica di tipo speditivo con esame visivo" effettuato all'esterno del fabbricato residenziale, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio, i serramenti e l'impiantistica, si ritiene che l'unità in oggetto si collochi in classe energetica "G".

6.12-PROVENIENZA:

- Il lotto in oggetto è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 17/03/2003 n. 17125/3238 di rep. a rogito Notaio Adriano Marcon di Padova (cfr. all. n. 25), reg.to a Padova il 22/07/2003 al n. 3261 Serie IT e ivi trascritto il 31/07/2003 ai nn 34403/21579, da "

per il diritto di 1/1 di nuda proprietà e da

per il diritto di 1/1 di usufrutto.

Nell'atto vengono richiamate le seguenti formalità:

- Servitù a favore dell'Enel costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio La Rosa in data 06/11/1970 n. 18926 di rep., trascritto a Padova il 27/11/1970 ai nn. 15996/13020;
- Citazione a Favore di _____, trascritta a Padova il 13/09/1980 ai nn. 17700/13559 che la _____ si obbligava a cancellare a proprie totali cura e spese, garantendo che la medesima è comunque priva di efficacia.

Inoltre, si faceva presente che gli immobili descritti nell'atto hanno costituito oggetto di convenzione edilizia ex art. 4 L.R. 12/01/1982 n. 1 e proroga L.R. 11 del 05/03/1987, atto autenticato nelle firme dal Notaio Ressa in data 24/12/1987 n. 59887 di rep. e trascritto a Padova il 22/01/1988 ai nn. 2214/1720.

- L'area su cui è stato edificato il fabbricato era di proprietà della parte venditrice da prima del ventennio.

7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 26)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 15096 R.G. e 10743 R.P. del 28 aprile 2023

a favore:



contro:

titolo: pignoramento immobili notificato il 05/04/2023, cron. n. 1796 di rep. Atti Giudiziari
- Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della presente procedura; precisamente:

Foglio 9 Particella 23 Subalterno 8"

Foglio 9 Particella 23 Subalterno 9"

Foglio 9 Particella 23 Subalterno 11"

Foglio 9 Particella 23 Subalterno 12"

Foglio 9 Particella 23 Subalterno 13"

Foglio 9 Particella 23 Subalterno 14"

Foglio 9 Particella 23 Subalterno 15"

sezione "D - Ulteriori informazioni": "Si precisa che le unità immobiliari di cui al quadro "B" risultano catastalmente soppresse dal 17/07/2015 per allineamento mappe -cancellazione sezione. A seguito della variazione degli identificativi, attualmente dette unità immobiliari sono identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Saonara al foglio 17 particella 23 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15".

7.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 17331 R.G. e 2422 R.P. del 28 maggio 2013 (ipoteca volontaria)

a favore: ;

contro: ;

titolo: atto di mutuo del 21/05/2013 n. 25580/6323 di rep. Notaio Adriano Francesco Marcon, per la somma di € 330.000,00 e la durata di 20 anni e 1 mese;

somma complessiva iscritta: € 594.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

nn. 8024 R.G. e 1304 R.P. del 19 marzo 2015 (ipoteca volontaria)

a favore: ;

contro: ;

debitori non datori di ipoteca:



titolo: atto di mutuo del 13/03/2015 n. 662/456 di rep. Notaio Andrea Busato, per la somma di € 100.000,00 e la durata di 10 anni e 1 mese;

somma complessiva iscritta: € 180.000,00;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

nn. 14688 R.G. e 2680 R.P. del 19 maggio 2020 (ipoteca giudiziale)

a favore:

contro:

titolo: decreto ingiuntivo del 24/04/2020 n. 2245/2020 di rep. Tribunale di Padova per la somma di € 27.928,64;

somma complessiva iscritta: € 38.401,88;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

nn. 34277 R.G. e 6134 R.P. del 13 ottobre 2020 (ipoteca giudiziale)

a favore: "

contro:

titolo: decreto ingiuntivo del 09/10/2020 n. 5011/2020 di rep. Tribunale di Padova per la somma di € 17.379,66;

somma complessiva iscritta: € 18.465,14;

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura, più altri.

8-CRITERI DI STIMA E STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni similari.

I fabbricati verranno valutati nella loro consistenza e condizione attuale con un valore di €/mq della superficie commerciale calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Per quanto riguarda invece gli annessi rustici che, nel caso specifico, anche se autorizzati, alcuni saranno demoliti, si procederà con la valutazione a mc.

Tali superfici e/o volumi sono stati calcolati su planimetrie catastali e/o ultima stato di fatto depositato in comune confrontato con alcuni rilievi a campione durante il sopralluogo.

Pertanto, presa informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, tenuto conto anche, come richiesto nel verbale di giuramento, dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, comparando il lotto con beni simili o verosimilmente comparabili in vendita nella zona di ubicazione del lotto, si indicano i valori di mercato attuale di unità residenziali dello stesso tipo nella zona di ubicazione del lotto in condizioni di manutenzione normale:

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate:

Saonara centro: Abitazioni civili di tipo economico: €/mq 890÷1.050

Requot: Saonara centro

abitazione di tipo economico: €/mq 800÷1.050

laboratori: €/mq 500÷700

Borsino immobiliare:

abitazione in fascia media: €/mq 740÷980

laboratori: €/mq 377÷635

Immobiliare.it: valutazione media €/mq 1.742 (min 325- max 2.127)

STIMA

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, dello stato di fatto del bene, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguito valore di mercato del lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:



1. superficie commerciale:

fabbricato principale:

porzione residenziale:

alloggio piano terra (sub. 10):

- alloggio: q 81,00 x 0.70 = mq 56,70
- ric. Attrezzi: mq 32,00 x 0.50 = mq 16,00
- veranda: mq 2,40 x 0.30 = mq 0,72
- rip./gazebo: mq 12,00 x 0.20 = mq 2,40

alloggio piano primo (sub. 11):

- alloggio: mq 170,00 x 1.00 = mq 170,00
 - poggioli : mq 12,00 x 0.30 = mq 3,60
- TOTALE: mq 249,42

Porzione produttiva:

- laboratorio: mq 135,00 x 1.00 = mq 135,00
 - uffici: mq 70,00 x 0.80 = mq 56,00
 - veranda: mq 2,40 x 0.30 = mq 0,72
- TOTALE: mq 191,72

Annessi rustici:

attuale sub. 14: mc 340

2. valutazioni unitarie:

residenziale: €/mq 600,00

produttivo: €/mq 450,00

annessi rustici: €/mc 50,00

1. stima:

mq 257,52 x €/mq 600,00 = € 149.652,000

mq 191,72 x €/mq 450,00 = € 86.274,00

mc 340,00 x €/mc 50 = € 17.000,00

Sommano: € 252.926,00

arrotondabile a

€ 253.000,00

(diconsi Euro duecentocinquantatremilavirgolazero)



a detrarre:

spesa per la rimozione dell'amianto:	€ 30.000,00
spesa per la demolizione di quanto non autorizzato:	€ 30.000,00
spesa per la regolarizzazione amministrativa:	€ 10.000,00
spesa per la regolarizzazione catastale.	<u>€ 3.000,00</u>
Restano	€ 180.000,00
ulteriore riduzione del 15% circa per assenza di garanzia per vizi, imprevisti e spese amministrative non prevedibili e/o calcolabili:	- € 25.000,00
restano	€ 155.000,00
(diconsi Euro centocinquantacinquemilavirgolazero)	

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 22 marzo 2024

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -



9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

SERVIZIO FOROGRAFICO: foto nn. 1÷1

- ALL. N. 1 elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- ALL. NN. 2÷6 visure storiche per immobile e relative planimetrie catastali;
- ALL. N. 7: estratto di mappa;
- ALL. N. 8: visura storica ai terreni;
- ALL. N. 9: visura storica per immobile;
- ALL. NN. 10÷12: certificati di residenza e estratto di matrimonio;
- ALL. N. 13: contratto di locazione;
- ALL. NN. 14÷23: regolarità urbanistica e catastale;
- ALL. N. 24: destinazione urbanistica dell'area;
- ALL. N. 25: atto di provenienza dei beni
- ALL. N. 26: Conservatoria dei RR.II. di Padova, elenco note per soggetto alla data
del 21 marzo 2024

