

**TRIBUNALE di PADOVA**  
Sezione Civile e Fallimentare

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 322/2023 R.G. ES.**

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Paola ROSSI



*Edificio in corso di ristrutturazione con annesso a Monselice (PD) via Rovigana n. 29  
Coord. Google 45°13'12.7"N 11°45'18.7"E*

1

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Promossa da:**

\_\_\_\_\_ con sede ad \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e domicilio eletto, ai fini della presente procedura, a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, presso lo studio \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Contro**

\_\_\_\_\_ nella este di titolare  
della \_\_\_\_\_ corrente a  
\_\_\_\_\_

**Con l'intervento di**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ iscrizione presso il Registro delle Imprese di Arezzo-Siena \_\_\_\_\_, Gruppo  
IVA MPS - partita IVA \_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dall'avvocata \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ del Foro di Firenze, con Studio in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_).



## INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO.....	3
2.	INDAGINI SVOLTE.....	3
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' Istanza di vendita.....	4
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA .....	4
5.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	6
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO .....	6
7.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	6
8.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....	8
9.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA .....	10
10.	CONFINI DI PROPRIETA' .....	10
11.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI .....	11
12.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI .....	14
13.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	15
14.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE .....	15
15.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	16
16.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPOIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA .....	16
17.	FORMAZIONE DEL LOTTO .....	16
18.	STIMA DEL VALORE DEL LOTTO .....	16
19.	CONCLUSIONI.....	21



## 1. INCARICO - GIURAMENTO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1 palazzo A, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto in data 14.01.2024 dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Paola ROSSI, dopo avere prestato giuramento con modalità telematica in data 17.05.2024 secondo la formula di rito, lo scrivente dovrà depositare la relazione di stima entro il 26/05/2024 (30 giorni prima dell'udienza) ex art. 569 c.p.c. ed inviarne copia a tutti i creditori (precedente ed intervenuti), al custode ed al debitore, anche se non costituito, così come meglio specificato nel quesito.

## 2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle visure presso **l'Agenzia del Territorio di Padova**, comune di Monselice, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni (allegato 2a);
- estratto visura catastale per soggetto (allegato 2b);
- copia planimetria Catasto Fabbricati (allegato 2e);
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegati c e d).

Ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli in data 17.05.2024, presso la conservatoria RR.II. per la verifica della presenza di eventuali ulteriori note successive a quelle indicate nella relazione notarile (allegato 5b).

Sono state effettuate ispezioni presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice (PD)** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizio amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti dello strumento urbanistico vigente e delle norme tecniche di riferimento (allegati 3 a e b);
- titoli abilitativi e ultimo stato autorizzato (allegati da 4a÷e).



Sono stati ispezionati i luoghi oggetto di indagine per la verifica dello stato di fatto dei beni e per accertare la corrispondenza con gli elaborati grafici depositati agli atti;

- si è provveduto alla realizzazione di un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi visitati effettuando alcune misure a campione;
- si è provveduto ad effettuare una indagine in loco per l'individuazione del più probabile valore di stima;
- è stata acquisita copia del titolo di provenienza (allegato 5°).

### **3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA**

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento a firma [REDACTED] e nell'istanza di vendita del 09.11.2023 sono di seguito identificati.

Diritto di piena proprietà e per l'intero dei beni di cui [REDACTED] ha la titolarità e precisamente:

- immobile n. 1:  
Comune di Monselice – Catasto Fabbricati, sez. urbana, foglio 32, part. 229, **sub 5**, nat. C/6, P.T., cons. 67 mq., Strada Rovigana n. 29, Diritto di piena proprietà per l'intero;
- immobile n. 2:  
Comune di Monselice – Catasto Fabbricati, sez. urbana, foglio 32, part. 229, **sub 8**, nat. A/3, cons. 10,5 vani, Via Rovigana n.29, P.T.-1. Diritto di piena proprietà per l'intero;

### **4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA**

Dalla visura per soggetto del 25/01/2024

Fabbricati siti nel Comune di [REDACTED] provincia PADOVA

Soggetto richiesto: [REDACTED]



████████████████████

**Immobile di catasto fabbricati – n. 1**

Comune di MONSELICE (F382) (PD)

• Foglio 32 Particella 229 **Subalterno 5**

Indirizzo: STRADA ROVIGANA n. 29 Piano T

Rendita: euro 103,81 - Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 67 mq

Dati di superficie Totale: 78 mq

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONSELICE (F382) (PD)

Foglio 32 Particella 229

**Immobile di catasto fabbricati – n. 2**

Comune di MONSELICE (F382) (PD)

• Foglio 32 Particella 229 **Subalterno 8**

Indirizzo: STRADA ROVIGANA n. 29 Piano T-1

Rendita: euro 704,96 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 10,5 vani

Dati di superficie Totale: 258 mq - Totale escluse aree scoperte: 221 mq

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONSELICE (F382) (PD)

Foglio 32 Particella 229

5

**Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2**

████████████████████

████████████████████

Diritto di: Proprietà per 1/1

Deriva dall'atto del 15/01/2019 Pubblico ufficiale MICHINELLI MARIA ANTONIET

Sede MONSELICE (PD) Repertorio n. ██████ - COMPRAVENDITA Nota presentata

con Modello Unico n. ██████ Reparto PI di ESTE in atti dal 23/01/2019.



## 5. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI

Rispetto a quanto indicato nella visura catastale, gli elementi identificativi dei beni descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **corrispondono**.

## 6. STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Si rimanda alla relazione notarile depositata agli atti prodotta dal notaio Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto al Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE) in via San Francesco D'Assisi n° 6.

Lo scrivente ha provveduto con visura in data 17.05.2024 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze ipotecarie rilevando non sono state inserite nuove formalità (allegato 5b).

6

## 7. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PIANO REGOLATORE COMUNALE  
L'unità immobiliare oggetto di verifica è costituita da un edificio residenziale unifamiliare in corso di ristrutturazione composto da due corpi di fabbrica affiancati di diverse dimensioni, destinati all'abitazione principale e a garage. Le informazioni di seguito riportate sono state estrapolate dal sito del comune di Monselice (<https://www.comune.monselice.padova.it/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/17#sezione01>), ai fini di non gravare sulla procedura non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica che ha valenza un anno e rischia scadere prima dell'assegnazione del bene.



Dalla consultazione del Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19 dicembre 2023 sono state reperite le seguenti informazioni:

Tavola di riferimento \_2\_9 San Bortolo

- Sistema agricolo rurale – zona agricola
- Zona interna al centro abitato

Articolo 44 delle NTO – Zone Agricole – punto 2 di pagina 51 – interventi ammessi su edifici esistenti. Si riporta un estratto delle norme rimandando alla lettura dell'articolo di riferimento per maggiori informazioni e per i dettagli dell'intervento.

*a) negli edifici residenziali esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di mc 800 comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria. L'ampliamento, nei limiti volumetrici di mc 800 compreso l'esistente, può essere realizzato anche nella parte rustica dell'edificio a condizione che la stessa non sia più funzionale all'attività agricola.*

*Al fine di perseguire gli obiettivi del PAT riguardo al contenimento del consumo del suolo, del recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, per gli edifici e complessi rurali di valore tipologico esistenti in zona agricola sono ammessi gli interventi compatibili con la prevalente istanza della conservazione del bene come seguito riportato.”*

7

## B) PRATICHE EDILIZIE

Con la richiesta di accesso atti inviata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice |PD| son stati inviati allo scrivente i seguenti documenti:

- **Permesso di costruire n. 047 del 07 dic. 2018** per *“sanatoria per modifiche prospettiche e interne, per l'ampliamento della residenza e modifica dell'annesso rustico già realizzato in adiacenza all'edificio residenziale sito in via Rovigana civ. 29: integrazione documenti del 28.11.2018 prot. 40066..”*

Ditta: [REDACTED]

- **SCIA Prot. 0041318 del 10.12.2018** la pratica ha previsto cambio d'uso dell'annesso rustico in garage (residenziale) senza realizzazione di opere con il bonus Piano Casa del 20%.



Ditta: [REDACTED].

- **SCIA Prot. Comunale N° 1319 del 14/01/2020** Realizzazione di modifiche interne e prospettiche. Non vengono realizzati nuovi volumi e la destinazione rimane residenziale. Alla pratica edilizia ha fatto seguito una comunicazione del Comune di Monselice in data 06.05.2024 con la quale viene chiesto di conformare la pratica edilizia entro il termine di 30gg alle prescrizioni indicate nella comunicazione comunale.

Ditta: [REDACTED]

- **SCIA Prot. Comunale N° 7020 del 25/02/2020** Modifiche interne ed esterne in variante alla SCIA prot. n° 1319 del 14/01/2020. Alla pratica edilizia ha fatto seguito una comunicazione del Comune di Monselice in data 06.05.2024 con la quale viene chiesto di conformare la pratica edilizia entro il termine di 30gg alle prescrizioni indicate nella comunicazione comunale.

Ditta: [REDACTED]

- **SCIA Prot. Comunale N° 3018 del 18/01/2021** modifiche alla copertura per rifacimento tetto in legno modificata in laterocemento, comprensivo di isolamento. viene inoltre realizzato un cappotto sulle pareti esterne e installato un nuovo gruppo termico. il progetto è in variante alla scia del 14.01.20 n. 1319.e alla variante 7020 del 25.02.20. Alla pratica edilizia ha fatto seguito una comunicazione del Comune di Monselice in data 07.05.2024 con la quale viene chiesta una integrazione diritti di segreteria di € 28.00 da depositare entro il termine di 30gg.

Ditta: [REDACTED]

8

## 8. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Va considerata l'impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile verificare a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo. L'impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto





l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.

L'impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti.

E' stato effettuato un sopralluogo in data 06.02.2024 con il custode avv. Luca Voltan, alla presenza [REDACTED].

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'edificio principale, destinato ad abitazione con due piani fuori terra, si trovava in fase di ristrutturazione<sup>1</sup>, allo stato grezzo e non abitabile, l'edificio accostato sul lato corto a sud, che dovrebbe essere destinato a garage, era adibito a locale abitativo, utilizzato dalla proprietà.

Per l'edificio principale i lavori non sono ancora ultimati, ma sembrano rispecchiare quanto previsto dall'ultimo progetto approvato<sup>2</sup>.

Per l'edificio annesso alla residenza principale con prevista destinazione a garage, utilizzato impropriamente come abitazione, dovrà essere ripristinato quanto previsto dal progetto autorizzato.

Dovranno essere demolite le partizioni interne in cartongesso, ripristinate le forometrie interne ed esterne secondo le previsioni progettuali.

Considerato che la pratica edilizia ha validità 3 anni<sup>3</sup> sarà necessario presentare una nuova autorizzazione che preveda l'eventuale variante e l'ultimazione dei lavori.

Dalle misure a campione effettuate, si rileva una sostanziale conformità dell'edificio al grezzo rispetto alle dimensioni progettuali in pianta; si rileva invece una difformità per quanto riferito alle dimensioni in sezione (modifiche interne e prospettiche - stato autorizzato tavola 2 data 10.01.2021).

Nella tavola precedentemente citata 'altezza di colmo sotto trave è indicata in ml 3.91, l'altezza rilevata dallo scrivente è pari a ml 3.57 ml c.a.;

il punto di incontro dell'intradosso del soffitto inclinato detratto dello spessore della trave (per raffrontarlo alle misure di progetto), con il filo muro interno lato ovest è

<sup>1</sup> Al momento del sopralluogo i lavori risultavano sospesi

<sup>2</sup> SCIA prot. sue 0010550 del 28.01.2021

<sup>3</sup> La pratica edilizia depositata agli atti è relativa all'intero compendio immobiliare e pertanto considera entrambe le porzioni di edificio



indicato nello stato autorizzato in ml 2.89, lo scrivente ha rilevato una latezza d ml 2.31c.a.; l'altezza interna del piano terra indicata nello stato autorizzato (tavola grafica depositata) è pari a ml. 2.70, l'altezza rilevata dallo scrivente al grezzo<sup>4</sup> è pari a circa 2.65 ml.

La regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate potrebbe prevedere la modifica di alcune previsioni progettuali o dei nuovi lavori da sostenere. Le verifiche e le nuove eventuali soluzioni dovranno essere verificate con l'ufficio tecnico comunale.

Si ritiene che i costi e le spese indicative e non definitive da sostenere per i lavori di adeguamento e ripristino del locale "garage", per la presentazione della pratica edilizia a sanatoria e la variazione catastale siano da individuare in circa euro 10.000,00 (diecimila). I costi e le spese indicati sono da considerarsi indicativi e non definitivi in quanto derivano da un preventivo di massima da verificare e computare in fase esecutiva.

## 9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

10

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita la certificazione energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti, si tratta infatti di edificio in corso di ristrutturazione non ancora completato, privo di agibilità.

Le certificazioni dovranno essere depositate all'atto della chiusura dei lavori con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità che sarà presentata dal professionista incaricato che provvederà alla redazione, raccolta e deposito della documentazione richiesta.

## 10. CONFINI DI PROPRIETA'

Si evidenzia un limite della relazione rappresentato dall'impossibilità di verificare in loco i confini delle particelle e la loro corretta posizione rispetto a quanto stabilito in censo (non oggetto dell'incarico). Con riferimento all'elaborato planimetrico del 25.01.2024 allegato alla presente relazione e alla particella 229 dl foglio 32 del comune di Monselice PD si individuano i seguenti confini di proprietà:

---

<sup>4</sup> Priva di pavimenti e intonaci



- a NORD con le particelle 648 e 650;
- a EST con le particelle 650 e 648
- a SUD con le particelle 380 e 971;
- a OVEST con il fosso della SS16 che collega Monselice con la città di Rovigo.

N.B. dalla sovrapposizione della foto aerea con la mappa catastale risulta che la proprietà della particella 229 si estende sul lato ovest e sul lato sud oltre il confine individuato in loco e va a comprendere anche la carrareccia di passaggio che sembra servire da collegamento alle particelle vicine, si presume la presenza di una servitù di passaggio anche se non trascritta.



*Capezzagna di accesso ai fondi agricoli*

11

## **11. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI**

Monselice è un comune italiano di 17.330 abitanti della provincia di Padova in Veneto. Ha ottenuto il titolo di città il 7 giugno 1960.

Zona altimetrica: pianura con altitudine 9 ml.

Zona climatica: E

Classificazione sismica: zona 4 – rischio Molto basso - Basse possibilità di danni sismici.



L'edificio oggetto di valutazione è collocato nella parte sud del territorio comunale, fa riferimento alla frazione di San Bortolo, si trova in via Rovigana n. 29, *Coordinate Google 45°13'12.7"N 11°45'18.6"E*, è collocato lungo la Strada Statale 16 che collega la città di Monselice a quella di Rovigo, nei pressi del bivio di accesso alla zona industriale.

L'edificio, originariamente appartenente a un'area agricola periferica rispetto al centro cittadino, è stato nel tempo inglobato, secondo quanto previsto dalla pianificazione urbanistica comunale, all'interno di un territorio di confine con il centro abitato e con la zona industriale, l'area edificata risulta caratterizzata da edifici residenziali di varia tipologia, edifici con destinazione commerciale, direzionale ma anche artigianale ed industriale.

Essendo realizzato a ridosso di una strada statale ad intensa percorrenza anche di traffico pesante, il rischio nelle operazioni di ingresso ed uscita è elevato e la rumorosità dell'area esterna è rilevante.

Si tratta di un edificio in corso di ristrutturazione costituito da due distinte porzioni a pianta rettangolare tra loro affiancate sul lato corto a sud.

**L'edificio previsto residenziale** risulta collocato nella parte nord del lotto si sviluppa con due piani fuori terra, ha pianta rettangolare con misure esterne al netto del cappotto di ml 15.60 x 7.25<sup>5</sup> circa 113 mq, si trova in uno stato grezzo come si evince dalle fotografie sotto riportate e dall'elaborato fotografico allegato (allegato 1).

Con riferimento alla parte interna, sono presenti i massetti per la posa del pavimento, mancano gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, serramenti interni ed esterni, scala interna, la sostituzione e coibentazione del tetto come previsto dall'ultimo progetto depositato, il completamento della parte impiantistica, gli intonaci sulla parte disbrigo del piano primo.

Il tetto è a due falde con travi interne a vista e tavole in laterizio pieno e/o forate, la finitura del manto di copertura è in tegole, le lattonomie, i pluviali e le grondaie sono in lamiera preverniciata.

---

<sup>5</sup> Misure estrapolate dall'ultimo progetto depositato





Piano terra



Piano primo

Non si ritiene rilevante riportare le superfici dei singoli locali previsti dal progetto in quanto trattandosi di edificio non ancora completato le distribuzioni interne potranno essere variate a seconda delle esigenze della proprietà; solo a titolo informativo le dimensioni nette interne ricavate dal progetto (al lordo dei muri visori e della scala interna di collegamento) risulta pari a circa mq 100,00 a piano.

La verifica degli spazi esterni ha messo in luce la presenza di marciapiedi e spazi di manovra in cemento, aree lasciate a verde; le imbotti dei fori finestra sporgono rispetto al filo muro dello spessore necessario per alloggiare il cappotto esterno che dalle verifiche preliminari dovrebbe risultare dello spessore di circa 15 cm.<sup>6</sup>

**Il garage** è collegato con una porta interna al lato sud più corto del precedente edificio residenziale. Presenta dimensioni lorde in pianta 7.25 ml x 10.70 ml<sup>7</sup> e dimensioni nette di mq 66.64 ha destinazione garage è suddiviso, secondo il progetto, in due ampi spazi divisi da un muro portante ma collegati da una ampia apertura.

Si sviluppa con un unico piano fuori terra, il manto di copertura a due falde con finitura in tegole, internamente è stato realizzato un controsoffitto piano orizzontale.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo è stata riscontrata la completa assenza di conformità rispetto a quanto indicato nel progetto, gli spazi interni e alcune delle forometrie esterne sono stati modificati per soddisfare alle esigenze abitative della proprietà. Sono stati ricavati un soggiorno con angolo cottura, un bagno di 3.52 ml x 2.0 ml. c.a., un vano di 2.60 ml x 3.72 ml, un secondo vano 1.55 x 3.76 ml c.a., un terzo vano di 2.80 x 4.12 ml c.a., disimpegnati da un corridoio con larghezza ml 0.88.

<sup>6</sup> Da verificare con i calcoli della legge 10/89

<sup>7</sup> Desunte dal progetto



Il riscaldamento di questi locali avviene tramite una stufa a pellet posizionata in soggiorno, gli altri locali non sembrano riscaldati, da quanto riferito dalla proprietà non è stata effettuata alcuna predisposizione per gli impianti di riscaldamento e per l'aria condizionata, i serramenti esterni sono in PVC doppio vetro.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, gli scuri sono in legno, in cattive condizioni, dal prospetto lato ovest si leggono le variazioni forometriche effettuate in assenza di titolo abilitativo che dovranno essere variate o ripristinate. Il progetto non prevede per questa porzione di edificio alcun rivestimento a cappotto.



*Vista garage lato sud edificio*

14

## 12. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene 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.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto, effettuando un rilievo di massima per la verifica delle principali dimensioni dell'immobile, con relative approssimazioni ed arrotondamenti.



Le superfici riportate sono da considerarsi indicative e non definitive in quanto derivate da restituzioni da grafici architettonici e non frutto di dettagliati rilievi in loco non previsti dall'incarico.

Sono state indicate solo le superfici degli immobili o porzioni di essi regolari o regolarizzabili dal punto di vista edilizio.

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)
a	b	c	d	e	f
2	piano terra	T	117,50	1	117,50
3	piano primo	1	112,60	1	112,60
4	totale 1		230,10		230,10
5	garage	T	80,93	0,5	40,47
6	giardino	T	790,57	0,02	15,81
7	totale 2		311,03		56,28
	Totale 1 + 2		1101,60		286,38

15

### 13. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista, sono stati eseguiti dei controlli dimensionali interni a campione, considerato che l'edificio è in corso di ristrutturazione e i lavori non sono ancora chiusi, le attuali planimetrie catastali e la relativa rendita sono riferite ad una situazione risalente al 21.12.2018 propedeutica alla vendita dell'immobile effettuata il 15 gennaio 2019.

Allo stato attuale il bene è assimilabile a una categoria catastale F4 che racchiude tutti gli immobili in corso di definizione privi di rendita catastale. Va aggiornato l'accatastamento del bene il cui costo è già stato considerato tra le spese indicate per la regolarizzazione edilizia del bene già computate nel precedente capitolo 8.

### 14. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE



In base a quanto appurato durante il sopralluogo con il Custode, l'immobile è parzialmente libero e non utilizzato in quanto "cantiere" e in parte normalmente occupato e utilizzato dalla proprietà (garage).

Come si evince dall'elaborato fotografico allegato, il compendio immobiliare è ammobiliato, la perizia di stima valorizza solo la parte immobiliare e non gli arredi che non sono oggetto di valutazione.

### **15. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'immobile non è soggetto a amministrazione in condominio.

### **16. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

16

### **17. FORMAZIONE DEL LOTTO**

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire un unico lotto, di seguito valutato.

### **18. STIMA DEL VALORE DEL LOTTO**

Criteri di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Lo scrivente ha provveduto a considerare quanto in precedenza esposto, la consistenza del lotto, l'ubicazione, la zona di gravitazione con relativa accessibilità, la rumorosità





e la pericolosità della vicinissima strada statale, la destinazione urbanistica dell'area, il sistema costruttivo, la vetustà, la qualità dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, la situazione del cantiere, il risultato architettonico, l'attuale andamento del mercato immobiliare, gli eventuali costi di completamento delle opere. Dalle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le spese e costi necessari alla ultimazione dei lavori, la collocazione urbanistica del bene che individua un lotto all'interno di una zona "ibrida" tra capannoni artigianali, edifici residenziali, lungo una strada statale percorsa da intensi volumi di traffico anche pesante, dalla necessità di regolarizzazione della pratica edilizia.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per la zona di riferimento, ricavati da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati nelle valutazioni.

17

### **Osservatorio Mercato Immobiliare**

Abitazioni civili - stato conservativo ottimo (corrispondente al nuovo):

Attuali valori medi di mercato: 1.350 ÷ 1.750 Euro/mq<sup>8</sup>

### **Borsino immobiliare**

Fornisce un unico valore di stima riferito alla vendita in zone periferiche, località San Bortolo euro/mq 962.

Dalle indagini effettuate nella città di Monselice sono al momento presenti circa 291 offerte per case indipendenti in vendita, che rappresentano meno del 5% degli annunci di questa tipologia in provincia di Padova.

In media in tutta la città, il prezzo richiesto delle case indipendenti in vendita è attualmente pari a 1.335 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 845 €/m<sup>2</sup> e 1.925 €/m<sup>2</sup>.

La zona OMI R1 (ZONA RURALE) è tra quelle in cui è presente il maggior numero

<sup>8</sup> Si tratta di un'area molto vasta che non considera le specifiche caratteristiche del lotto e la sua posizione



di annunci ed è anche quella meno costosa e il prezzo mediamente richiesto delle case indipendenti in vendita è pari a 1.145 €/m<sup>2</sup>. I prezzi più alti si registrano invece presso la zona OMI B1 (CENTRO CAPOLUOGO) ed arrivano in media a 1.480 €/m<sup>2</sup>.

Si tratta di informazioni generiche necessarie al lettore per avere un'idea del mercato immobiliare locale.

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è deciso di non riferirsi ai risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, in quanto trattasi di un bene che per le sue caratteristiche trova con difficoltà una comparazione omogenea a cui far riferimento.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Nello specifico il lotto risulta fortemente penalizzato dalla vicinanza alla SS12 detta Rovigana che collega Monselice a Rovigo, si tratta di una viabilità ad intenso traffico di percorrenza che nel tratto interessato viene percorsa a velocità sostenute.

La stima deve inevitabilmente considerare:

- la penalizzazione per un accesso diretto sulla statale che comporta una decurtazione per rumorosità del traffico ed il costante pericolo;
- la conformazione stretta e allungata del lotto e della costruzione, l'edificio è a ridosso del confine est, distanziato solo dalla larghezza del marciapiede;
- la necessità di sostenere delle spese per la regolarizzazione degli abusi edilizi;
- la distanza dai principali servizi e la collocazione in una zona ibrida inserita tra edifici commerciali, capannoni ed edifici residenziali;
- la necessità di sostenere de costi e delle spese per i lavori a finire trattandosi di cantiere non ultimato;

## **LOTTO UNICO |**

**Edificio residenziale in corso di ristrutturazione da ultimare con annesso a garage realizzato in adiacenza da regolarizzare**



Via Rovigana n. 29 - Monselice PD

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/1

Considerate le problematiche precedentemente enunciate, la presenza di una servitù di accesso ai fondi agricoli all'interno della proprietà<sup>9</sup>, lo scrivente ha ritenuto sulla scorta della propria esperienza professionale di effettuare alcune considerazioni oggettive nell'individuazione del prezzo unitario di riferimento.

- Applicazione di un valore unitario di mezzo rispetto a quanto indicato nelle fonti OMI pari a 1.500 euro/mq;
- applicazione di un coefficiente di abbattimento che consideri i punti precedentemente indicati (-20%);
- applicazione della decurtazione per lavori e spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia.

Considerati costi di ristrutturazione complessivi incidenti forfettariamente per circa 1300 euro/mq sulla parte residenziale, considerato che i lavori ad oggi realizzati possono essere quantificati indicativamente nella percentuale del 40% del totale; restano da realizzare lavori per circa 179.500 euro.

19

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)	Valore unitario di stima (euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
a	b	c	d	e	f	g	h
2	piano terra	T	117,50	1	117,50		
3	piano primo	1	112,60	1	112,60		
4	totale 1		230,10		230,10		
5	garage	T	80,93	0,5	40,47		-
6	giardino	T	790,57	0,02	15,81		
7	totale 2		311,03		56,28		-
8	Totale 1 + 2		1101,60		286,38	1.200,00	343.651,68
9	costi indicativi ristrutturazione		230,10			1.300,00	299.130,00
10	ad oggi si stima lavori e costi sostenuti per 40%					a corpo c.a.	119.652,00
11	lavori e costi rimanenti					a corpo c.a.	179.478,00
12	costi e spese previsti per la regolizzazione edilizia					a corpo c.a.	10.000,00
13	valore di stima allo stato attuale						154.173,68

<sup>9</sup> Lungo il confine ovest che ha costretto l'arretramento della recinzione nello stesso lato



La valutazione viene effettuata con l'applicazione del valore di trasformazione di un bene, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa. In sintesi:  $V_t = V_{bt} - C_t$

dove:  $V_t$  = valore di trasformazione;

$V_{bt}$  = valore del bene trasformato;

$C_t$  = costo della trasformazione

Si tratta di un bene che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche non gode di grande appetibilità commerciale; considerato che verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo che deriva dall'applicazione di una riduzione sul valore di mercato come sopra indicato del 15% che tenga conto anche dell'assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive.

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (- 10%);
- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

A seguito delle indagini effettuate, delle caratteristiche del bene, il valore del compendio oggetto del presente lotto, nelle condizioni in cui si trova, al netto delle riduzioni sopra indicate può essere posto a base d'asta al prezzo di arrotondati

euro 154.000,00 \* -15% = 131.047,00 euro

**Valore arrotondato pari a euro 130.000,00 (centotrentamila/00)**

**Quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/1**

Nel valore finale di stima del bene sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento, completamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto

20



e piaciuto”, nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica “assenza di garanzia per vizi” che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati - pertanto indicativi e non definitivi non quale sommatoria esatta dei costi che l’acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

## 19. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato della quota di 1/1 di proprietà del bene pignorato, riferita a [REDACTED] possa essere individuata in complessivi  
**euro 130.000,00 (centotrentamila/00)**

**Quota di proprietà dell’esecutato pari a 1/1**

21

Padova, 20/05/2024

Tanto per l’incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto



## ELENCO ALLEGATI

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Documentazione catastale

- Estratto di mappa
- Visura per soggetto
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Planimetria catastali garage – abitazione

All. 3 - Documentazione urbanistica

- Cartografia 1.2000
- Estratto NTO

All. 4 - Pratiche edilizie

- C.E. n. 47 – 07.12.2008
- S.C.I.A. 41318 del 10.12.2018
- S.C.I.A. n. 1319 del 14.01.2020
- S.C.I.A. n. 7020 del 25.02.2020
- S.C.I.A. n. 3018 del 28.01.2021

22

All. 5 – Varie

- atto di provenienza
- verifica formalità

