

dottore agronomo Lorenzo Benvenuti
PEO: studioaltinate@gmail.com
PEC: lorenzo.benvenuti@pec.epap.it

Conforme al corrispondente
documento inviato telematicamente
Il Consulente Tecnico

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dottor Giovanni Giuseppe Amenduni
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 7/2024

PROMOSSA DA..... [REDACTED].

PROCURATORE..... **Avv.** [REDACTED]

CONTRO..... [REDACTED]

CUSTODE..... **avv.to Filippo Pozzato**

C.T.U..... **dottor Lorenzo Benvenuti**

RELAZIONE PERITALE

Oggetto

Esecuzione Immobiliare n. 7/2023 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] con sede legale in [REDACTED], con C.F. e P. IVA [REDACTED],
rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Padova [C.F. [REDACTED];
P.E.C. [REDACTED]], con studio in [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [C.F. [REDACTED]],
residente in [REDACTED].

Incarico, giuramento e quesito

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, già nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni in data 12.02.2024, ha depositato il giuramento di rito nei termini concessi. Il quesito è riportato nel verbale di giuramento e qui omesso per brevità.

Indagini svolte

In giorni diversi il sottoscritto ha:

- eseguito ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio catastale e Servizi di pubblicità immobiliare;
- compiuto ricerche presso il Settore edilizia privata del comune di Camposampiero;
- indagini Urbanistiche telematiche al comune di Camposampiero;
- ottenuto gli atti notarili di provenienza;
- indagini in loco per individuare il bene pignorato e accertare lo stato di fatto e la



- corrispondenza con gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- riprese fotografiche del bene;
 - ricerche di mercato e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

* * *

Esame documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

Esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. non vi è nulla da segnalare. A completamento della documentazione si allegano le visure catastali, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'atto di provenienza, l'elenco formalità dell'esecutato e documenti urbanistico-edilizi.

* * *

Individuazione dei beni

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita i beni sono colpiti per l'intera e piena proprietà e sono così individuati:

Catasto fabbricati - Comune di Camposampiero

Foglio 21 Particella 359, Via Straelle San Pietro n. 166:

- Sub 11, Piano T Cat. C/6 Cl. 2 mq 24 RCE 53,30 Euro
- Sub 12, Piano T-1 Cat. A/3 Cl. 2 vani 4,0 RCE 330,53 Euro
- Sub 13, Piano 1 Cat. C/2 Cl. 2 mq 6 RCE 12,39 Euro
- Sub 14, Piano T Cat. C/2 Cl. 2 mq 35 RCE 72,30 Euro

* * *

Corrispondenza degli elementi identificativi

Vi è corrispondenza negli elementi identificativi dei beni fra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

* * *

Costituzione lotti di vendita

Analizzata composizione e natura degli immobili oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unica unità abitativa con pertinenza, il CTU propone la **costituzione di un lotto unico**.

* * *

Documenti allegati

1. Supporto grafico alla CTU.
2. Visure storiche Catasto Terreni
3. Visure storiche Catasto Fabbricati.
4. Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico.
5. Atto di provenienza e trascrizioni a supporto.
6. Elenco formalità dell'esecutato.
7. Estratto dagli atti edilizi.



LOTTO UNICO**Fabbricato residenziale**

DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

PROPRIETARI DEL DIRITTO VENDUTO

• [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [C.F. [REDACTED]], residente in [REDACTED].

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA

Comune di Camposampiero (PD), via Straelle San Pietro, n. 166 CAP 35012.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. Camposampiero (PD) – Intestati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Proprietà 1/1 in regime bene personale.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m ²	Rendita €
21	359	11	C/6	2	24 m ²	T	27	53,30
21	359	12	A/3	2	4 vani	T-1	95 (83)	330,53
21	359	13	C/2	2	6 m ²	1	7	12,39
21	359	14	C/2	2	35 m ²	T	40	72,30

Eretto su particella 359 del foglio 21 CT, ente urbano, di 387 m².

IDENTIFICAZIONE CATASTALE STORICA**Catasto terreni**

CT 359 – superficie attuale 357 m² - si evidenzia: Tipo Mappale del 31.01.2023 Pratica n. PD0008861 (n. 8861.1/2023) con cui acquisisce le particelle **357** e **632** incrementando la superficie da 154 m² a 387 m²; Frazionamento del 01.09.1992 in atti dal 30.03.2000 (n. 1899.12/1992) a carico della particella 170 (soppressa) di 189 m²; invariata negli elementi censuari fondamentali dall'impianto meccanografico del 1972.

CT 632 soppresso – superficie alla soppressione 170 m² - si evidenzia: Variazione identificativi per allineamento mappe del 18.07.2007 pratica n. pd0268077 Allineamento mappe (n. 65035.1/2007) a carico della particella 178 di 170 m²; Tipo Mappale del



08.09.1997 in atti dal 04.03.1998 (n. 14724.503/1985) mediante il quale la particella 178 di 110 m² si fonde con la particella 187 di 60 m².

CT 357 soppresso – superficie alla soppressione 63 m² - si evidenzia: Frazionamento del 01.09.1992 in atti dal 30.03.2000 (n. 1899.11/1992) a carico della particella 186 di 83 m², invariata dall'impianto meccanografico del 1971.

Catasto fabbricati

CF 359 sub 11, 12 e 13 – l'attuale ripartizione in subalterni avviene con Variazione del 02.02.2023 Pratica n. PD0010446 in atti dal 03.02.2023 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 10446.1/2023) a carico della particella 359 sub 1, 2, 3 e particella 632 sub 3.

CF 359 sub 1, 2, 3 soppressi - derivano per Variazione del 16.02.2016 Pratica n. PD0025097 bonifica identificativo catastale (n. 10301.1/2016) dalla particella 190 sub 1, 2 e 3.

CF 190 sub 1, 2 e 3 soppressi – con nota di variazione del 29.03.2000 n. 21014.1/2000 la originaria particella 190 del foglio 21 viene frazionata dando origine alle particelle 190/1, 190/2 e 190/3 oltre ad altri subalterni.

CF 632 sub 3 soppresso - questa particella deriva per variazione modifica identificativo del 18/07/2007 pratica n. PD0268078 - variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 22386.4/2007) dalla particella **191 sub 3** con la stessa consistenza.

CF 191 sub 3 soppresso – con nota di variazione del 23.03.2000 n. 20926.1/2000 la particella 191 del foglio 21 è frazionata dando origine anche alla particella 191/3.

CF 359 sub 14 – la particella 359 Sub 14 deriva per Variazione della destinazione del 02.02.2023 pratica n. pd0010447 in atti dal 03.02.2023 - variazione della destinazione da Laboratorio a Ripostiglio (n. 10447.1/2023) dalle particelle 359 sub 4 e sub 5 graffate.

CF 359 sub 4 e sub 5 graffate e sopresse – questa particella è derivata dalla particella 190 sub 4 e sub 5 graffate per Variazione del 16.02.2016 Pratica n. PD0025097 - bonifica identificativo catastale (n. 10304.1/2016).

CF 190 sub 4 e sub 5 graffate e sopresse - questa particella, oltre ad altri subalterni, è stata costituita con variazione del 29.03.2000 n. 21014.1/2000 dalla originaria particella 190 del foglio 21.

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

359 Particella CT - da nord in senso orario: strada comunale, particelle 467 (edificata), 188, 171 (edificata), 361, tutte del foglio 21 CT di Camposampiero.

359 Particella CF, Sub 11 e 14 (Piano terra) - libero a ovest, nord ed est; a sud con sub 9 (altra abitazione) e 10 (centrale termica comune).

359 Particella CF, Sub 12 (Piano terra) - cortile sino al confine ovest, nord ed est; a sud con cortile sub 9 (altra abitazione) e cortile sub 10 (centrale termica comune)



359 Particella CF, Sub 12 (Piano Primo) - libero a ovest, nord ed est; a sud con sub 9 (altra abitazione) e sub 13 (magazzino)

359 Particella CF, Sub 13 (Piano Primo) - libero a est; a sud e ovest con sub 9 (altra abitazione) e a nord con sub 12 (abitazione oggetto di stima).

* * *

QUALITÀ E CARATTERISTICHE

* * *

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE

Il compendio è ubicato in comune di Camposampiero (PD), zona Straelle, ad est del centro del paese. Il compendio è parte di un **edificio bifamiliare**, con sedime rettangolare e asse maggiore nord – sud. Il compendio pignorato occupa la porzione nord del fabbricato e ospita al piano terra un magazzino ed una autorimessa e al piano primo l'abitazione e il magazzino sub 13, che di fatto costituisce un vano ripostiglio (finestrato) dell'appartamento. L'appartamento si raggiunge mediante scala esterna, al di sotto della quale è stato ricavato un piccolo magazzino.

Il piano terra non ha partizioni che separino il sub 11 e sub 14, appare come un unico vano: dispone da un ingresso pedonale dal cortile est e uno carraio da nord.

Il primo piano è composto da una scala che termina in una nicchia dalla quale si accede all'appartamento (sub 12) che comprende un piccolo ingresso e un breve corridoio, cucina-soggiorno, bagno grande e finestrato, camera matrimoniale, grande ripostiglio cieco, piccolo ripostiglio finestrato alla quale si accede dal soggiorno (sub 13). Questo vano è separato dal soggiorno con un pannello avvitato alla parete. Tuttavia, come testimoniano le mappe catastali (e le piante di progetto) e gli atti di provenienza è parte del compendio in vendita.

Un cortile circonda la porzione pignorata su tre lati. Il confine interno col sub 9 e col sub 10 (cortile pertinenziale alla centrale termica presente sul lato ovest) non sono segnati da una recinzione. Tuttavia la dimostrazione grafica dei subalterni (allegata alla presente) e le planimetrie catastali (anch'esse allegate) permettono di individuare con precisione le rispettive aree di pertinenza. Si precisa che il vano centrale termica non è comune, ma di esclusiva proprietà di terzi.

Il tetto dell'abitazione è composto da due falde indipendenti, sfalsate fra loro e con diversa inclinazione e lunghezza. Il manto di copertura è in tegole. La falda maggiore, esposta a ovest-sud-ovest, ospita l'impianto fotovoltaico che per 3/7 ricade sul terreno della seconda unità della bifamiliare.

Le grondaie e i pluviali sono a vista, smaltati scuri. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di bianco. Gli oscuri sono avvolgibili in plastica; i serramenti esterni sono dotati di vetrocamera e protetti da controfinestre in alluminio anodizzato. Il riscaldamento è autonomo. A tale riguardo si precisa che il locale Centrale Termica è in esclusiva proprietà di ██████████, ed è escluso dal pignoramento.

L'immobile ha rifiniture di bassa qualità e richiede manutenzioni interne al piano terra ed esterne sia sull'edificio e sia sul cortile dove è necessario ottemperare alle prescrizioni della Soprintendenza competente per area.



Altezze interne abitazione - 2,8 m al primo piano, 2,7 m (2,45 m all'intradosso) al piano terra (magazzino e autorimessa).

In data 01.06.2023 si è sviluppato un incendio al piano terra i cui segni sono tuttora ben visibili. Il verbale redatto dai Vigili del fuoco decreta "l'inibizione all'utilizzo del garage fino al ripristino delle condizioni di normale esercizio e sicurezza dell'impianto elettrico. Inoltre il ripristino della tubazione dell'utenza idrica di ingresso all'intera abitazione. Entrambe le opere devono essere effettuate da personale qualificato che ne certifichi i requisiti di esercizio e sicurezza." E inoltre specifica che "A seguito di sopralluogo non si evidenziano criticità strutturali nell'intera abitazione ma un danneggiamento dell'intero impianto elettrico del garage e del tubo di ingresso dell'utenza idrica dell'intera abitazione. In tal senso si provvedeva alla disattivazione della parte elettrica del garage interessato e della valvola d'ingresso idrico dell'intera abitazione"

Tale evento non ha danneggiato le strutture portanti dell'edificio né il solaio come risulta anche dalla relazione dell'ingegnere Mario Gallinaro in data 02.04.2024 commissionata dal Custode avvocato Filippo Pozzato. Verbale dell'intervento dei Vigili del fuoco e la relazione dell'ingegnere sono già state depositate nel fascicolo dal Custode.

* * *

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla falda ovest del tetto è presente un impianto fotovoltaico composto da 42 pannelli dei quali 24 ricadenti sul tetto di pertinenza dell'abitazione dell'esecutato e 18 su quello di pertinenza dell'abitazione non pignorata.

Tale impianto è stato realizzato a seguito di comunicazione COM/2011/29 del 23.03.2011 presentata da [REDACTED] al Comune di Camposampiero, per attività edilizia libera – installazione dei pannelli solari fotovoltaici – e successiva comunicazione di fine lavori del 06.05.2011. I documenti sono firmati anche da [REDACTED], ma la pratica è intestata solo a [REDACTED] in qualità di proprietario. Nella fine lavori è stato dichiarato che l'impianto non è soggetto ad accatastamento.

Il progetto allegato alla comunicazione prevedeva l'installazione di 28 pannelli, tutti sul tetto di pertinenza dell'abitazione dell'esecutato, in vece dei 42 installati complessivamente dei quali 24 sul tetto di pertinenza dell'abitazione dell'esecutato. La dichiarazione di fine lavori dichiara che l'impianto non è accatastato. Si precisa che ciò è corretto dato che per i piccoli impianti non vi obbligo in tal senso.

L'impianto fotovoltaico pertanto non è accatastato. L'indagine presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare non ha rilevato atti relativi a servitù o compravendite o altre pattuizioni soggette a trascrizione riguardanti il lastrico solare. Inoltre non dispone del contratto stipulato con il GSE o con l'intermediario, e quindi non conosce la tipologia e la potenza complessivamente installata. Pertanto il sottoscritto non avendo accesso ad altra documentazione se non quella qui riportata, stante il principio dell'accessione ritiene che l'impianto fotovoltaico sia parte integrante dell'immobile pignorato per la quota di 4/7.

Con pochi dati a disposizione si procede ad una stima sommaria del potenziale valore residuo dell'impianto:



Impianto fotovoltaico	valori
valore totale residuo, €	14.000,00
quota di appartenenza	4/7
valore della quota, €	8.000,00

PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ

In origine gli immobili oggetto della presente procedura, oltre a maggior consistenza, erano intestati a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato il [REDACTED] a [REDACTED] per la piena proprietà a lui pervenuta da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Costantino Bolzonella del 22.10.1971 e trascritto in data 08.11.1971 al n. 12176 del registro particolare.

Successivamente si rileva quanto segue:

- o Per effetto della morte di [REDACTED] avvenuta il 25.07.1999 e della presentazione in data 25.01.2000 presso l'Ufficio del Registro di Padova del Certificato di Denunciata Successione, repertorio n. 81/2, e successivamente trascritto a Padova, in data 11.05.2002 ai nn. 17956/12463, la quota pari alla piena proprietà di NCEU foglio 21 particelle 190 e 191, e di NCT foglio 21 particella 357 passano a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 2/15 cadauno della piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 5/15 della piena proprietà.
- o Con atto a rogito Notar Paone Roberto del 12.04.2000, rep. n. 37918 si determina quanto segue:
 - o **Accettazione di eredità** - trascritta a Padova il 24.01.2024 ai nn. 2786/1924 – con l'atto in premessa è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità di [REDACTED] degli immobili distinti nel NCEU foglio 21 particelle 190/1, 190/2, 190/3, 191/3 in favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Nella trascrizione è specificato che: *Si trascrive accettazione tacita d'eredità in favore del coniuge e dei figli, mediante atto di divisione trascritto a Padova in data 14.04.2000 ai numeri 9165 del registro particolare, 14755 del registro generale.*
 - o **Accettazione di eredità** - trascritta a Padova il 24.01.2024 ai nn. 2787/1925 – inoltre è stata dichiarata la tacita accettazione dell'eredità di [REDACTED] degli immobili distinti nel NCEU foglio 21 particelle 190/1, 190/2, 190/3, 191/3 in favore di [REDACTED] e [REDACTED].



- o **Accettazione di donazione** - trascritta a Padova il 14.04.2000 ai nn. 14754/9164 - gli immobili distinti al NCEU foglio 21 particelle 190/1, 190/2, 190/3, 190/4 e 190/5 graffati, 190/6 e 190/7 e 190/8 graffati, 191/1, 191/2, 191/3 e 191/4 sono donati da [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] la quota di 4/15 di piena proprietà.
- o **Atto di divisione** - trascritto a Padova il 14.04.2000 ai nn. 14755/9165 - gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU foglio 21 particelle 190/1, 190/2, 190/3, 190/4 e 190/5 graffati, 191/3 sono ceduti da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di 9/15 della piena proprietà e [REDACTED] cede la quota di 6/15 del compendio così distinto al NCEU, foglio 21 particelle 190/6 e 190/7 e 190/8 graffate, 191/1, 191/2, e 191/4;

Pertanto [REDACTED] ottiene la piena e intera proprietà del compendio in esame ricevendo per successione la quota di 2/15, per donazione i 4/15 e per divisione i 9/15.

* * *

Precisazioni

Si precisa che è parte del compendio in esame anche il sub 14 della particella 359 che deriva, per successivi passaggi già esaminati nel paragrafo storia catastale, dalle particelle 190 sub 4 e 5 graffate. Tuttavia le particelle 190 sub 4 e 5 graffate non sono menzionate nelle accettazioni di eredità (trascrizioni del 24.01.2024), inoltre non sono state oggetto di analisi nella relazione notarile.

* * *

REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI

Bene personale.

* * *

SERVITÙ E OBBLIGAZIONI

Non sono state individuate servitù trascritte o servitù di fatto.

* * *

COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Nessuno.

* * *

PARERE SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Non è convenientemente divisibile.

* * *

OCCUPAZIONE E TITOLO

L'immobile è occupato dall'esecutato.

* * *

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

* * *

FORMALITÀ

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di Padova -



Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 25.07.2024.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1908 R.G. e 1294 R.P. del 17.01.2024

a favore: [REDACTED] c.f. [REDACTED] omissis;

a carico: [REDACTED], omissis;

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 02.01.2024, n. rep. 7536/2024
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova.

Unità Negoziali:

1. Comune di Camposampiero (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 21, part.359, sub 14, cat. C/2;
- C.F. Foglio 21, part.359, sub 11, cat. C/6;
- C.T. Foglio 21, part.359, sub 12; cat. A/3;
- C.T. Foglio 21, part.359, sub 13, cat. C/2;

sezione D: Si trascrive pignoramento per la somma di euro 55.922,33 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo. Si fa presente che, per tale atto, la [REDACTED] è rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED].

ISCRIZIONI IPOTECARIE

nn. 39168 R.G. e 9758 R.P. del 17.07.2007

a favore: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] – omissis;

a carico: [REDACTED], omissis;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 13.07.2007 repertorio n. 71530/24429 notaio atto Paone Roberto.

durata: 20 anni

somma capitale: 125.000,00 euro

somma iscritta: 250.000,00 euro

Unità Negoziali:

1. Comune di Camposampiero (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 21, part.359, sub 14, cat. C/2;
- C.F. Foglio 21, part.359, sub 11, cat. C/6;
- C.T. Foglio 21, part.359, sub 12; cat. A/3;
- C.T. Foglio 21, part.359, sub 13, cat. C/2;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

nn. 26046 R.G. e 4296 R.P. del 17.06.2021

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] – omissis;

a carico: [REDACTED], omissis;



titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo, Tribunale di Padova Repertorio
6886 del 27.11.2020.

somma capitale: 67.220,33 euro

somma iscritta: 100.000,00 euro

Unità Negoziali:

1. Comune di Camposampiero (PD) per la quota di 1/1 P:
 - C.F. Foglio 21, part.359, sub 14, cat. C/2;
 - C.F. Foglio 21, part.359, sub 11, cat. C/6;
 - C.T. Foglio 21, part.359, sub 12; cat. A/3;
 - C.T. Foglio 21, part.359, sub 13, cat. C/2;

sezione D: contiene ulteriori informazioni.

* * *

FORMALITÀ - PRECISAZIONI

Nessuna.

* * *

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Nessuno.

Non è costituito condominio.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli atti amministrativi di edilizia privata reperiti presso la pertinente struttura e con rilevanza sull'immobile in analisi sono:

- a. Attività Edilizia Libera – COM/2011/29 per installazione dei pannelli solari fotovoltaici, lavori conclusi in data 29.04.2011, come da comunicazione del 06.05.2011 prot. N. 7652 – comunicazione collegata alla pratica n. 2010/569 "Autorizzazione Paesaggistica per installazione pannelli solari."
- b. Permesso di Costruire n. 15/PDC58 Prot. n. 0020362 del 30/11/2015 per Sanatoria per modifiche alle forometrie esterne, realizzazione di una tettoia, demolizione di una pertinenza, trasformazione di alcune partizioni interne (art. 36 DPR 380/2001), presentato a nome di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];

* * *

Al termine dell'iter in sanatoria non è stata fatta domanda per il certificato di abitabilità. Successivamente è stato presentato un nuovo Permesso di Costruire - PdC 19/PDC39 rilasciato in data 06.11.2020 - che prevedeva una più consona ripartizione degli spazi interni ed altri interventi. Per la porzione pignorata tale PdC è decaduto e i lavori non sono stati eseguiti.

* * *

Vi è corrispondenza fra lo stato attuale e quanto concesso. Tuttavia si evidenzia la necessità di realizzare/completare le seguenti opere:

1. Completare/rifinire la porta fra sub 12 e sub 13 isolando il sub 13 dal sub 9 (come



prevede la sanatoria);

2. Consolidare la chiusura dell'apertura esistente fra sub 11 e sub 10;

Con riguardo al Permesso di Costruire 15/PDC58 la Sovrintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso ha ritenuto che gli interventi effettuati sull'immobile siano compatibili con la valenza paesaggistica dell'area vincolata, ma ha specificatamente chiesto che:

- sia rimossa la tenda tipo "capottina" (riguarda il sub 9 che non compreso nel compendio pignorato);
- sia tinteggiato uniformemente l'edificio, con colore chiaro neutro;
- si metta a dimora, lungo al recinzione e a confine, idonea siepe di specie arbustive autoctone da coltivarsi assicurando il portamento naturale delle piante (non potate geometricamente), per le esigenze di mitigazione finalizzate a migliorare l'inserimento paesaggistico dell'immobile in oggetto, non tradizionale.

Il costo per la messa a dimora della siepe per la porzione di competenza – intervento che prevede una parziale de-pavimentazione – e per realizzare quanto previsto ai punti 1 e 2, è stimato forfettariamente in 4.000,00 €.

Per gli altri interventi descritti nonché per il ripristino dei danni prodotti dall'incendio non vengono determinati i costi in quanto si terrà conto nell'attribuzione del valore dell'attuale stato di manutenzione e conservazione dell'edificio.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio, per il Piano degli Interventi, ricade in zona C1.1 residenziale esterna ai centri urbani. Questa zona comprende aggregazioni edilizie prevalentemente residenziali in contesto periurbano caratterizzato da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali.

Per gli immobili esistenti compatibili con le prescrizioni di zona come quello in esame sono sempre ammesse gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia.

Si evidenzia inoltre che il compendio fra gli altri, ricade sotto il vincolo archeologico dell'agro-centuriato, art. 142 del D.Lgs 42/2004.

STIMA DEL VALORE

PREMESSA

La valutazione è stata basata sulle informazioni fornite da Asta legale, su una indagine dei valori esposti sul mercato immobiliare, sui valori forniti da alcuni osservatori.



Secondo OMI, il prezzo per la compravendita delle abitazioni nelle diverse zone del territorio di Camposampiero è compreso tra 915 €/m² e 1.375 €/m².

Il Borsino Immobiliare indica un valore medio comunale di 836 €/m². Considerando la sola zona periferica, il valore scende a 676 €/m².

Immobiliare.it propone invece valori compresi fra 1.400 e 1.500 €/m², ben diversi da quelli indicati dal Borsino Immobiliare.

Il Mercato Immobiliare indica per le bifamiliari valori di 900 €/m².

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame descritte nella relazione e nei suoi allegati, i danni prodotti dall'incendio, la mancanza di alcune rifiniture (porta che conduce al ripostiglio al primo piano - recinzione divisoria fra i due cortili) e lo stato generale di conservazione, l'andamento del mercato per immobili ubicati in zona, gli esiti delle aste giudiziarie più recenti per immobili insistenti in questo comune e considerando le assunzioni che caratterizzano una vendita giudiziaria, appare corretto proporre un valore unitario medio pari a 700,00 €/m² che, ridotto del 15% per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, diventa pari a 595,00 €/m².

SUPERFICIE COMMERCIALE

Le misure sono dedotte dal PdC n. 15/PDC58 Prot. n. 0020362 del 30/11/2015.

Tipologia	superficie, m ²	coeff.	SC, m ²
Abitazione - primo piano	88,69	1,00	89,00
Loggia all'ingresso - primo piano	8,60	0,25	2,00
Terrazzo - primo piano	1,71	0,25	-
Ripostiglio - piano terra	40,07	0,50	20,00
Autorimessa - piano terra	28,13	0,50	14,00
Sottoscala - piano terra	2,09	0,25	1,00
Totale superficie commerciale, m²			126,00

STIMA COMPENDIO

Specifica	Valore
Superficie commerciale, SC in m ²	126
Valore unitario, Vu in €/m ²	700,00
Valore (SC x Vu), €	88.200,00
Detrazione per regolarizzazione urbanistica, €	-4.000,00
Incremento per impianto fotovoltaico (4/7)	+8.000,00
Valore netto, €	92.200,00



Specifica	Valore
Abbattimento del valore per assenza di garanzia, %	15%
Valore finale, €	78.370,00

con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si avrà:

Lotto unico - Valore proposto a base d'asta € 78.000,00Dicansi **settant'otto mila euro**.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Albignasego, il 29.07.2024

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)