

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 269/2023 R.G. ES.

Giudice dell'esecuzione dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI



1

Perimetro indicativo dell'area oggetto di valutazione

Compendio immobiliare nel comune di Borgoricco (PD) in via Capitello - Coord. Google 45°31'47.8"N 11°59'48.9"E

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L. società a responsabilità limitata a socio unico, con sede legale in Viale Brenta 18/B, 20139 Milano, codice fiscale e partita IVA n. 09966400963 e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. con sede legale in Verona Viale dell'Agricoltura n. 7 codice fiscale 00930840239 e p. IVA 02659940239 in persona del procuratore Avv. Luisa Ippolita Ghedini del foro di Padova,

contro

██████████, nata a Camposampiero (PD) il ██████████
██████████

INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2.	INDAGINI SVOLTE.....	7
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' Istanza di vendita	7
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL' AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA.....	8
5.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTANO DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL' Istanza di vendita CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	11
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL' ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	11
7.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	17
8.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	19
9.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	22
10.	CONFINI DI PROPRIETA'	23
11.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	24
12.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	30
13.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	31
14.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	31
15.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	32
16.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.....	32
17.	FORMAZIONE DEL LOTTO	32
18.	STIMA DEL VALORE DEI LOTTI	32
19.	CONCLUSIONI.....	35

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, 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 10.10.2023 dall'ill.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

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

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

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

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

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

3

dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

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

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

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

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

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del

titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

5

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

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

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

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

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

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

(omissis)...

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese

di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

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, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia delle Entrate di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetria Catasto Fabbricati;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- aggiornamento visure ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni).

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

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- titoli abilitativi
- è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica

E' stata acquisita copia dei titoli di compravendita.

Durante il sopralluogo sono stati identificati alcuni degli elementi degni di nota ed è stato effettuato il servizio fotografico, che si produce in allegato alla presente relazione.

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

7

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento del 19.07.2023 e nell'istanza di vendita del 02/10/2023 sono di seguito identificati.

Beni immobili in proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ della sig.ra [REDACTED]
 [REDACTED] nata a Camposampiero il [REDACTED], terzo datore di ipoteca, siti in Borgoricco e così censiti:

per la quota di $\frac{1}{4}$:

N.C.E.U. Comune di Borgoricco (PD) Via Capitello:

Fg. 18 mapp. 905 sub 2 cat A/7 classe 1, vani 9,5

Fg. 18 mapp. 905 sub 3 cat C/6 classe 2, 39 mq

Fg. 18 mapp. 905 sub 4 cat C/6 classe 2, 11 mq

N.C.T. Comune di Borgoricco (PD) Via Capitello:

Fg. 18 mapp. 846, sem. arb., classe 1, are 26.38

Fg. 18 mapp. 844 area urbana di mq 78 – striscia di terreno

I beni vengono colpiti con tutte le rispettive ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette e/o erigende;

8

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

Dalla visura per soggetto del 22/01/2024

Fabbricati siti nel Comune di Borgoricco |PD|

Soggetto richiesto: [REDACTED]

Immobile di catasto fabbricati – n. 1

Comune di BORGORICCO (PD)

• Foglio 18 Particella 905 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGORICCO (PD)

Foglio 18 Particella 905

Indirizzo

VIA CAPITELLO n. 21 Piano S1-1

Rendita: Euro 981,27

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 9,5 vani

Totale: 323 mq

Totale escluse aree scoperte: 303 mq

Immobile di catasto fabbricati – n. 2

Comune di BORGORICCO (PD)

• Foglio **18** Particella **905** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGORICCO (PD)

Foglio 18 Particella 905

Indirizzo

VIA CAPITELLO n. 21 Piano T

Rendita: Euro 80,57

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 39 mq

Totale: 52 mq

Immobile di catasto fabbricati – n. 3

Comune di BORGORICCO (PD)

• Foglio **18** Particella **905** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGORICCO (PD)

Foglio 18 Particella 905

Indirizzo

VIA CAPITELLO n. 21 Piano T

Rendita: Euro 22,72

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq

Totale: 14 mq

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3

██ nata a CAMPOSAMPIERO

(PD) il ██████████ - Diritto di: **Proprietà per $\frac{1}{4}$**

██) nato a CAMPOSAMPIERO (PD) il

██████████ - Diritto di: Proprietà per $\frac{3}{4}$

Immobile di catasto fabbricati – n. 4

Comune di BORGORICCO (PD)

• Foglio **18** Particella **844**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGORICCO (PD)

Foglio 18 Particella 844

Indirizzo

VIA CAPITELLO n. SNC Piano T

Categoria F/1, Consistenza 78 mq

Intestazione attuale dell'immobile n. 4

10

██ nata a CAMPOSAMPIERO

(PD) il ██████████

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{4}$

Immobile di catasto terreni – n. 5

Comune di BORGORICCO (PD)

• Foglio **18** Particella **846**

Redditi: dominicale Euro 24,66

agrario Euro 16,35

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A4 -

A21 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 2.638 mq

Intestazione attuale dell'immobile n. 5

██ nata a CAMPOSAMPIERO
 (PD) il ██████████ - Diritto di: **Proprietà per 1/4**

██ nata a CAMPOSAMPIERO
 (PD) il ██████████ - Diritto di: **Proprietà per 1/4**

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

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

11

Per comodità di lettura si riporta un estratto del Certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 redatto dal notaio Dottoressa Giulia **BARBAGALLO** con recapito professionale in Palermo. Si rimanda per una lettura completa e per eventuali verifiche al documento conforme all'originale depositato agli atti e allegato alla presente.

Procedura esecutiva a carico di:

██ nata il ██████████ a CAMPOSAMPIERO (PD)
 Codice fiscale ██████████

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 16/09/2023 Numero di repertorio 4798 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA trascritto il 12/09/2023 ai nn. 33180/23613 a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 09966400963 sui seguenti immobili:

- * [REDACTED] piena proprietà $1/4$ su appartamento in villino in BORGORICCO (PD) Foglio 18 Particella **905 Subalterno 2** Natura A7 Consistenza 9,5 vani VIA CAPITELLO n. 21 Piano S1-1
- * [REDACTED] piena proprietà $1/4$ su autorimessa o rimessa in BORGORICCO (PD) Foglio 18 **Particella 905 Subalterno 3** Natura C6 Consistenza 39 metri quadri Indirizzo VIA CAPITELLO n. 21 Piano T;
- * [REDACTED] piena proprietà $1/4$ su autorimessa o rimessa in BORGORICCO (PD) Foglio 18 **Particella 905 Subalterno 4** Natura C6 Consistenza 11 metri quadri Indirizzo VIA CAPITELLO n. 21 Piano T;
- * [REDACTED] piena proprietà $1/4$ su Terreno Ente Urbano in BORGORICCO (PD) Foglio in **Particella 844** di ca 78;
- * [REDACTED] piena proprietà $1/4$ su Terreno in BORGORICCO (PD) Foglio 18 **Particella 846** di ca 1.

12

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 6279/1240 del 18/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da **COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 15/02/2010** Numero di repertorio 180857/4 1177 Notaio CASSANO NICOLA Sede PADOVA A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. Sede VERONA Codice fiscale 03656170960,

contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED],

[REDACTED] Nata il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a

CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED]

capitale (3.600.000,00 Totale € 4.000.000,00)

Grava su Borgoriccio Sezione Urbana B Foglio 11 Particella 112 Subalterno 2 graffate Foglio 11 Particella 119 Subalterno 2, Borgoriccio sezione Urbana B Foglio 11 Particella 119 Sub. 1, Borgoriccio Foglio 18 Particella 342 Particella 343, Borgoriccio sezione Urbana 8 Foglio 11 Particella 214, Borgoriccio Foglio 18 Particella 120 Particella 121, Borgoriccio sezione Urbana B Foglio 10 Particella 687, Borgoriccio Foglio 17 Particella 686 Particella 687, Borgoriccio Foglio 17 Particella 393 Particella 397 Particella 576

N.B. a margine risulta:

- * **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29351/5023 DEL 04/09/2020** derivante da restrizione di beni del 13/09/2019 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA Numero di repertorio 4423
 Foglio 17 Particella 687
 Foglio 17 Particella 687 Subalterno 1
 Foglio 17 Particella 687 Subalterno 2
 Foglio 17 Particella 687 Subalterno 3
 Foglio 17 Particella 686

13

TRASCRIZIONE NN. 2095/1472 del 21/01/2022 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ORDINANZA INDROTTUTIVA DEL PROCESSO DIVISIONALE EX ART. 600 C.P.C. del 17/1 1/2021 Numero di repertorio 66t7 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

A favore di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED]
contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Borgoriccio Foglio 18 Particella 119 Sub. 3 Particella 119 Sub. 4, Borgoriccio Foglio 18 Particella 342 Particella 343, Borgoriccio Foglio 18 Particella 844 Particella 905 Sub. 2 Particella 905 Sub. 3 Particella 905 Sub. 4, Borgoriccio Foglio 18 Particella 846.

TRASCRIZIONE NN. 33180/23613 del 12/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/08/2023 Numero di repertorio **4798** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA

A favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 09966400963 (Richiedente: AVVOCATO GHEDINI LUISA IPPOLITA CODICE FISCALEGHDAPP50T56G224X), contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Borgoricco Foglio 18 Particella 905 Sub. 2 Particella 905 Sub. 3 Particella 905 Sub. 4, Borgoricco Foglio 18 Particella 844 Particella 846

La Dott.ssa **Giulia Barbagallo** certifica altresì che in base ai controlli effettuati dal notaio Dott.ssa presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del **12/09/2023**, risulta essere censito:

- * Catasto terreni di BORGORICCO (PD) **Foglio 18** Particella 844 (Ex NCT **Foglio 18 Particella 121**) ente Urbano Superficie ca 78

Dati **derivanti** da: Tipo Mappale del 08/06/2012 Pratica n. PD01 59649 in atti dal 08/06/2012 presentato il 07/06/2012 (n. 159649.1/2012)

- * Catasto fabbricati di BORGORICCO (PD) **Foglio 18 Particella 844** (Ex NCT **Foglio 18 Particella 121**) Natura F1 Consistenza 78 mq [indirizzo VIA CAPITELLO Piano T.

in ditta a: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 3/4, [REDACTED] data il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/4.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2017 in atti dal 26/09/2017 (n.ri 039996/2017)

14

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2017 Pratica n. PD0133017 in atti dal 26/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39996.1/2017)

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/07/2015 in atti dal 02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 39/2015) - Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio b/11

- * Catasto terreni di BORGORICCO (PD) Foglio 18 Particella **846** (Ex NCT Foglio 18 Particella **121**) Semin Arbor Classe 1 Superficie are 26 ca 38 Reddito dominicale euro 24,66 Reddito agrario euro 16,35

in ditta a: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 3/4, [REDACTED] Nata il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/4

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 08/06/2012 Pratica n. PD0159649 in atti dal 08/06/2012 presentato il 07/06/2012 (n. 159649.1/2012)

15

- * Catasto **fabbricati** di BORGORICCO (PD) Foglio 18 Particella **905 Subalterno 2** (Ex NCT Foglio 18 Particella 57) Natura A7 Classe 1 Consistenza 9,5 vani Totale: 323 mq Totale escluse aree scoperte 303 mq Rendita catastale Euro 981,27 Indirizzo VIA CAPITELLO n. 21

in ditta a: [REDACTED] nato il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 3/4, [REDACTED] nata il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/4

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/07/2015 in atti dal 02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 39/2015) - Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ncu sez b foglio 11 particella 214 sub 2 per allineamento mappe -

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2019 in atti dal 28/08/2019 (nri.14068 1/2019)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di BORGORICCO (PD) Foglio 18 Particella **905** Subalterno 3 (Ex NCT Foglio 18 Particella 57) Natura C6 Classe 2 Consistenza 39 mq Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte 52 mq Rendita catastale Euro 80,57 Indirizzo VIA CAPITELLO n. 21 Piano T

in ditta a: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 3/4, [REDACTED] Nata il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/4.

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/07/2015 in atti dal 02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 39/2015) - Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella nceu sez b foglio 11 particella 214 sub 3 per allineamento mappe –

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2019 in atti dal 28/08/2019 (n.140682/2019)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di BORGORICCO (PD) **Foglio 18 Particella 905 Subalterno 4** (Ex NCT Foglio 18 Particella 57) Natura C6 Classe 2 Consistenza 11 mq Totale: 14 mq Totale escluse aree scoperte 14 mq Rendita catastale Euro 22,72 Indirizzo VIA CAPITELLO n. 21 Piano T

in ditta a: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 3/4, [REDACTED] Nata il [REDACTED] a CAMPOSAMPIERO (PD) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/4

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/07/2015 in atti dal 02/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 39/2013) - Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella nceu sez b fgl 11 p.la 214 sub 4 per allineamento mappe -

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2019 in atti dal 28/08/2019 (n.ri 140683/2019)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 30.01.2024 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli rilevando che nel ventennio non sono presenti nuove formalità.

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

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 91/2023 rilasciato dal Comune di Borgoricco in data 20.12.2023 relativamente alle particelle individuate al catasto dei fabbricati al Foglio 18 Mapp. 905, 846, 844 sono di seguito individuate.

17

Foglio	Mappale	Identificativo	Destinazione Urbanistica
18	844 - 905		Area per la circolazione
18	844 - 905	C1.1-63	Zona residenziale di mantenimento
18	846 - 905	E2-42	Zona agricola di produzione

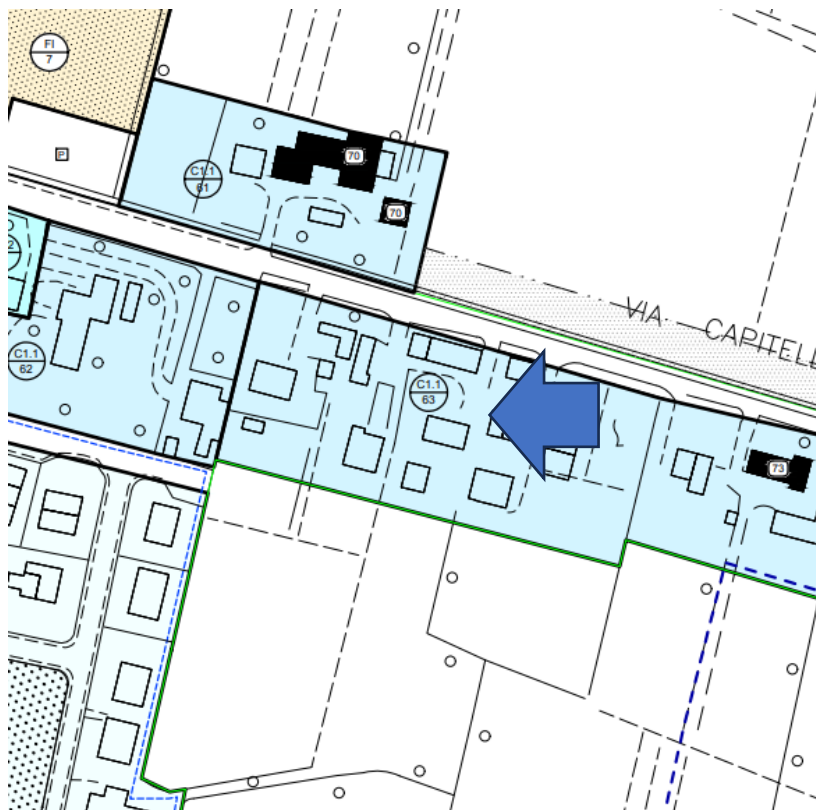
Dal Geoportale del comune di Borgoricco, la lista dei livelli informativi identificano

PAT - Tavola P4 - Carta della Trasformabilità

- Aree di urbanizzazione consolidata: residenza e servizi per la residenza - Art. 72 NT
- Agricoltura specializzata vino Riviera del Brenta doc – Intero territorio comunale – Art. 106 NT
- ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo con contesto prevalentemente residenziale - IR3: Sant'Eufemia - Art. 123 NT

PAT - Tavola P1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Ambito di paesaggio n.28: Pianura Centuriata (P.T.R.C. adottato, art.71) – intero territorio comunale - Art. 36 NT
- Centri abitati (codice della strada) - Art. 24 NT
- Beni Paesaggistici: Zone di interesse archeologico - agro-centuriato – intero territorio comunale (D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. m) - Art. 17 NT
- Zone di vulnerabilità da nitrati di origine agricola secondo il P.T.A. - intero territorio comunale - Art. 39 NT
- Agro-Centuriato (P.T.R.C. vigente, art. 28) - intero territorio comunale - Art. 32 NT
- Vincolo sismico: zona 3 - intero territorio comunale (O.P.C.M. n° 3274/2003) - Art. 20 NT
- Area tributaria della Laguna di Venezia (P.T.R.C. vigente; art. 12) - intero territorio comunale - Art. 40 NT



Estratto del PI – zona significativa Sant'Eufemia

B) PRATICHE EDILIZIE

La richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoricco riferito agli immobili oggetto di procedura ha permesso l'invio al sottoscritto delle seguenti pratiche edilizie. Considerato che dalle verifiche in loco risultava un ulteriore edificio e il campo da tennis-calcetto, non compreso tra le partiche edilizie inviate, lo scrivente ha richiesto telefonicamente all'ufficio accesso atti una ulteriore verifica per la ricerca di un'altra eventuale pratica edilizia; la ricerca ha dato esito negativo.

Per la presente valutazione si assume che la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale a seguito della richiesta di accesso atti sia tutto ciò che è presente presso gli archivi della pubblica amministrazione non avendo lo scrivente alcuna possibilità di verifica.

- Concessione n. 130/88 del 09/06/1988 Prot. 3874 rilasciata a nome [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di un nuovo fabbricato di abitazione e demolizione dell'esistente.
- Concessione n. 39/89 del 01/03/1989 Prot. 3874 rilasciata a nome [REDACTED] [REDACTED] per la variante alla C.E. n. 130/88.
- Concessione n. 147/92 del 26/03/1993 Prot. 4602 rilasciata a nome [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento uso portico e modifiche interne alla C.E. 130/88 e successiva 39/89.
- Certificato con dichiarazione di agibilità dal 08.07.1994.
- Concessione edilizia n. 75/98 del 27.05.1999 rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] per costruzione nuovo garage, portico e pergola di collegamento.

19

8. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato effettuato alcun rilievo dettagliato dell'edificio e dell'area pertinenziale di proprietà in quanto non previsto dall'incarico, sono comunque state eseguite delle rilevazioni a campione, si assume che i limiti di proprietà individuati visivamente in loco siano conformi a quelli giuridici, corrispondano a quelli su mappa catastale e a quelli dichiarati nei progetti edilizi; si considera inoltre che i terreni oggetto di valutazione siano privi di materiali o sostanze inquinanti. Al fine di una corretta individuazione dei locali si richiamano le descrizioni presenti nel progetto

anche se non sempre coincidenti con le destinazioni effettive. Le quantità di seguito riportate vanno considerate come indicative e non definitive in quanto ricavate graficamente e non frutto di un dettagliato rilievo.

1. ABITAZIONE sub 2

- a) PT - Nella zona pranzo è stata collocata la cucina con la realizzazione di una parete divisoria e di una porta di collegamento all'adiacente soggiorno;
- b) PT - La zona individuata a studio non è fisicamente delimitata da una parete continua con porta di accesso, si tratta di una divisione tipo arredo con ampi spazi di parete aperta e collegata al soggiorno – ingresso.
- c) PS1 – La zona dispensa è stata suddivisa in due locali.
- d) La parte sud est del portico si trova a meno di 5 mt. dal confine, le concessioni vengono rilasciate dal comune *“fatti salvi i diritti di terzi”* tale situazione potrebbe dar luogo a un contenzioso con il confinante.

2. EDIFICIO AUTORIZZATO A GARAGE sub 3

- a) I pilastri del portico hanno dimensione 38*38 invece di 25*25.
- b) La zona sud del garage diversamente da quanto rappresentato in pianta, risulta protetta da un ulteriore portico con profondità di ml 3.30
- c) La collocazione in pianta dell'edificio è diversa da quanto autorizzato.
- d) La destinazione d'uso attuale è diversa da quella assentita a garage, deve essere ripristinato il garage.

3. PERGOLATO sub 2

- a) Il pergolato in legno di collegamento con l'abitazione e stato quasi completamente coperto con tavolato in legno deve essere ripristinato lo stato autorizzato;

4. PORZIONE DI EDIFICIO A GARAGE sub 4

- a) Si tratta di una porzione di edificio in proprietà, non utilizzabile se non con accordi con il vicino (sconosciuti allo scrivente), la destinazione catastale è garage, è previsto un accesso da est attraverso tre basculanti in legno (immobile non accessibile, transennato). Dalla documentazione fornita dal comune di Borgoricco non sono risultate pratiche edilizie riferite all'immobile, edificio abusivo porzione in proprietà da demolire.

5. DISBRIGO sub 2

20

Collocato nella parte sud del lotto in prossimità del campo da calcetto.

- a) Non ci sono pratiche per la costruzione del “disbrigo” ml 5.81 * ml 10.80 c.a. hm 3.60 c.a. oltre al portico.
- b) Non ci sono pratiche per casetta in legno da giardino ml 4.05 * ml 2.46 hm 2.61 c.a.
- c) Non ci sono pratiche edilizie per la diversa sistemazione del terreno agricolo a parcheggio e percorsi pedonali pavimentati.

6. CAMPO DA CALCETTO

- a) L’ufficio tecnico del comune di Borgoricco non ha individuato e fornito pratiche edilizie di autorizzazione dell’opera, da considerarsi abusiva.

Si riportano a seguire i costi e le spese relative alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, gli importi e le misure sono da considerarsi indicative e non definitive in quanto ricavate in via preventiva al fine di fornire una utile indicazione, senza un dettagliato rilievo, i lavori preventivati non sono supportati da computi metrici estimativi di eventuali ditte esecutrici.

21

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Descrizione	L1 (ml)	L2 (ml)	H (ml)	Unità di misura	quantità	prezzo unitario (euro)	totale (euro)
demolizione totale del "disbrigo" sub 2 comprese pavimentazioni, fondazioni e casetta in legno, il carico e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche e l'onere di discarica	10,8	7,18	3,6	mc	279,16	25,00	6.978,96
garage - portico sud in demolizione compreso il ripristino a garage compreso il carico e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche e l'onere di discarica	3,3	9,03	3,6	mc	53,64	30,00	1.609,15
demolizione del campo da calcetto con pavimentazione sintetica, compresa la demolizione del sottofondo, le recinzioni e l'impianto di illuminazione, compresa la separazione dei rifiuti, il conferimento in discarica e gli oneri di discarica e il ripristino del terreno agricolo	36	19		mq	684	40,00	27.360,00
demolizione della pavimentazione antistante il garage costituita da cubetti in porfido e ciottolo di fiume, compresa la demolizione del sottofondo, il conferimento in discarica, compresi gli oneri di discarica e ripristino del terreno agricolo.	11	13		mq	143	25,00	3.575,00
demolizione di porzione di garage sub 4 compreso il conferimento in discarica, compresi gli oneri di discarica	9,86	1,45	3,6	mc	51,47	25,00	1.286,73
ripristino della porzione non in proprietà consistente nella realizzazione della struttura in pilastri, tamponamento e finitura della parete	9,86		3,6	mq	35,50	120,00	4.259,52
rimozione del tavolato del pergolato compresa l'impermeabilizzazione e conferimento alle pubbliche discariche con oneri di discarica	10	5,3		mq	53	18,00	954,00
pratiche amministrative e sanzioni di regolarizzazione							8.500,00
TOTALE							54.523,36

22

Complessivamente **euro 54.500,00** arrotondati oltre ad oneri fiscali.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita la certificazione energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto l'immobile è stato realizzato in epoca precedente alla Legge 373/76 e alla legge n. 46 del 5 marzo 1990 art. 11 che richiedevano le conformità impiantistiche.

Da quanto riferito dalla proprietà, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas GPL con bombolone interrato, caldaia posizionata nel bagno – lavanderia del piano terra e impianto di tipo misto con elementi radianti a termosifoni in ghisa al piano primo e termoconvettori e radiatori al piano terra e interrato.

Sono presenti due split per il raffrescamento posizionati rispettivamente in cucina al piano terra e al piano primo nel reparto notte.

La dependance (garage nelle tavole di progetto - rif. catasto sub 3) è alimentata dallo stesso impianto e presenta un termoconvettore e uno split per il raffrescamento, da quanto riferito non funzionante.

I serramenti esterni dell'abitazione anche se datati, sono in legno con vetrocamera, protetti da oscuri in legno. Gli impianti sono tutti sottotraccia, considerato che l'unità immobiliare è normalmente utilizzata e abitata dai proprietari, gli impianti dovrebbero essere regolarmente funzionanti (non sono state segnalate anomalie) ma sicuramente non adeguati alle vigenti normative e le eventuali conformità, andrebbero verificate con l'ausilio di un tecnico specializzato.

Non si dispone di un Attestato di Prestazione Energetica per la verifica della Classe di merito da attribuire all'unità immobiliare, si ritiene comunque che, trattandosi di un immobile non coibentato, che confina con volumi d'aria non riscaldati, non goda di ottime prestazioni energetiche; si ritiene in via preliminare di poter attribuire una classe energetica di merito riferibile alla parte medio bassa della scala.

23

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'estratto di mappa del 14/12/2023 e alle particelle richiamate nell'atto di pignoramento (844 – 846 – 905), si individuano i seguenti confini di proprietà:

a NORD con le particelle 106, 342, 343;

ad OVEST con le particelle 502, 503, 75;

a SUD con le particelle 580, 581;

ad EST con le particelle 825, 842, 897, 907.

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

Borgoricco è un comune italiano di 8.930 abitanti della provincia di Padova in Veneto. All'interno di esso troviamo le frazioni di San Michele delle Badesse e di **Sant'Eufemia**. Caratteristica del territorio di questo comune è l'impianto urbanistico realizzato con la sua suddivisione regolare: le strade diritte e lunghe si intersecano disegnando una scacchiera che, nonostante il trascorrere dei secoli, ha mantenuto l'originalità del famoso Graticolato Romano, o Agro Centuriato Patavino, che comprende un'area piuttosto ampia posta a cavallo tra le provincie di Padova e Venezia, un quadrilatero esteso da Mirano a Camposampiero e da Vigonza a Campodarsego. La presente valutazione si riferisce solo alle porzioni di proprietà intestate in quota all'Esecutata senza comprendere l'intero bene come individuato all'interno della proprietà.

AREA ESTERNA

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ricade all'interno della frazione di S. Eufemia e più precisamente in via Capitello 21, dista circa 2.5 Km dal centro del paese, tutti i principali servizi possono essere raggiunti in auto. E' parte integrante di un agglomerato urbano edificato prevalentemente in corrispondenza della viabilità principale.

L'accesso alla proprietà è arretrato rispetto alla strada, il cancello di accesso motorizzato è posizionato in corrispondenza dello spigolo sud ovest dell'edificio collabente individuato con la particella 119 (non oggetto di valutazione). Il viale di accesso è pavimentato in ghiaia, con delle cordonate in cemento che lo delimitano. Le particelle 342 e 343 non sono oggetto della presente relazione ma sono parte dell'area pertinenziale a giardino dell'abitazione. L'edificio principale è adibito ad abitazione e si sviluppa con due piani fuori terra e un piano interrato, presenta pianta regolare con copertura a due falde, tetto in coppi e lattonerie in rame, è rastremato sul lato est con un portico a protezione del lato est e porzione del lato sud a un livello più basso rispetto all'edificio principale.

24



Vista da sud di parte del compendio immobiliare con aree esterne pavimentate

L'area esterna è in parte pavimentata con lastre di trachite, cubetti di porfido, ciottoli di fiume che formano disegni geometrici, camminamenti e spazi pertinenziali all'edificio: lato est del garage, lato sud del garage con piazzetta pavimentata e camminamenti, fascia di collegamento tra abitazione e garage nella zona corrispondente al ex pergolato ora portico.

I vialetti sono illuminati e pavimentati in ghiaia, di fronte al manufatto abusivo (disbrigo) del campo da calcetto è presente una ulteriore pavimentazione in ciottoli, lastre di pietra, cubetti di porfido e trachite. Nella parte sud dell'area in proprietà in corrispondenza della particella 846 è stato realizzato un campo da calcetto con fondo in sintetico, completamente recintato con reti di protezione e stanti in ferro, è illuminato con 6 pali posti lungo il perimetro del campo che risulta protetto da una siepe e da alberature, l'intera proprietà è recintata.

EDIFICIO PRINCIPALE – ABITAZIONE

Piano terra portico mq 70.90 circa

Piano terra abitazione mq 101.00 c.a.

Piano primo abitazione mq 100 c.a. (esclusa la proiezione della scala)

Piano primo terrazza mq 8.73 c.a.

Piano interrato (mq 106.05-mq 6.20 proiezione scala) mq 100.05 c.a.



Si sviluppa al piano terra con una zona studio, zona pranzo e soggiorno con ampio porticato altezza interna ml 2.72.

Al piano primo si individuano tre camere, due bagni uno dei quali di pertinenza esclusiva della camera padronale con il poggiole e una zona disimpegno; altezza interna ml. 2.70.

Al piano interrato raggiungibile dalla scala di collegamento interna, è possibile l'accesso ai vari ambienti costituiti da una cantina, una dispensa con distribuzione interna diversa rispetto al progetto originario, altezza utile di ml 2.40.

La struttura portante è di tipo misto in cls e laterizio, solai in laterocemento, solaio di copertura in laterocemento con andamento a due falde e soffitto dell'ultimo piano ad andamento orizzontale.

Finiture

Murature perimetrali in laterizio intonacate e tinteggiate, oscuri in legno serramenti perimetrali in legno con vetrocamera (riferiti all'epoca di realizzazione dell'edificio), pavimento del portico con lastre in trachite posate ad opera incerta, pavimento piano terra in granito, scala interna con parapetto in legno, pavimenti camere in legno chiaro verniciato, bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne rivestite in legno. Il piano terra ha pavimento in ceramica con formato quadrato posato in diagonale.

PERGOLATO

Si tratta di un collegamento tra il portico del “garage”, è collegato all’abitazione nella parte sud ovest, ha dimensioni di circa 10 ml x 5.30 ml; la distribuzione dei pilastri di sostegno della struttura in legno non corrisponde a quella indicata nel progetto autorizzato; i pilastri sono in muratura con faccia a vista e finiture in pietra, gli elementi orizzontali sono costituiti da travature in legno.

Quasi tutta la superficie del pergolato è stata coperta da un tavolato in legno, in difformità da quanto autorizzato (era previsto l’utilizzo di piante rampicanti ombreggianti ma non la copertura della struttura che si è trasformata in portico).

La corrispondente pavimentazione è stata realizzata in cubetti di porfido e ciottoli di fiume.



27

GARAGE

Si tratta di un edificio non visionato internamente, è collegato all’edificio principale dal “pergolato”, è costituito da un piano fuori terra con pianta rettangolare con dimensioni esterne di ml 6.03 x ml. 6.72 circa oltre al portico, tetto a due falde con manto di copertura in coppi, grondaie in rame, un porticato di profondità differente lo circonda lungo i lati nord, est e sud (la porzione sud è abusiva); le travature del tetto sono a vista dal portico. Altezza in corrispondenza del colmo, sotto trave ml 3.68, in corrispondenza dell’angolo sud est ml 3.33 (sotto il portico).

Il lato est sotto il portico presenta due aperture con serramenti scorrevoli in legno e vetrocamera (non utilizzabile a garage), la struttura è mista in laterizio e c.a. muratura

perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato, travi in legno a vista, pilatri quadrati dimensioni 38 cm x 38 cm con finitura in mattoni in laterizio con faccia a vista, nel prospetto ovest sono presenti tre finestre protette da oscuri in legno. Si tratta di un edificio autorizzato a garage ma utilizzato a dependance con bagno, e predisposizione per cucina esterna lato sud, l'altezza autorizzata è pari a ml 2.50.



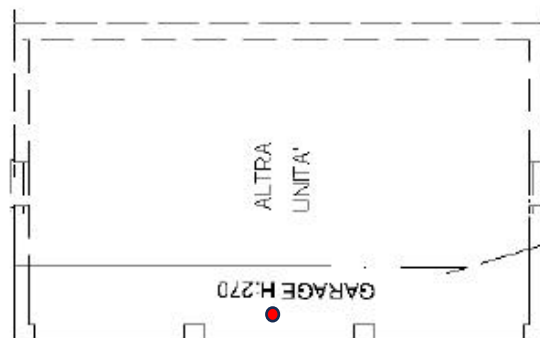
Lato est edificio autorizzato a garage sub 3 collegato con il pergolato all'abitazione

28

Sul lato est della proprietà, lungo il confine, è indicata catastalmente e presente sul posto una porzione di edificio (sub 4) della quale non si è trovata traccia di autorizzazione edilizia, l'edificio risulta in gran parte realizzato su altra proprietà, non è stato possibile visionarlo internamente in quanto transennato.



Edificio a garage porzione est in proprietà



Estratto planimetria catastale con individuazione della porzione in proprietà (punto rosso)

Si tratta pertanto di un edificio non autorizzato (abusivo). La porzione in proprietà

presenta dimensioni assolutamente inadeguate per un normale utilizzo.

DISBRIGO

Si tratta di un edificio non visionato internamente, con tipologia simile al precedente immobile descritto e individuato con il sub 3, a un piano fuori terra con pianta rettangolare con dimensioni esterne di ml 5.80 x ml. 10.80 circa, tetto a due falde con copertura in coppi e lattonerie in rame, porticato sul fronte est con profondità di circa 140 cm, il portico è costituito da tre pilastri con dimensione 50 cm x 50 cm con finitura in mattoni pieni in laterizio con faccia a vista, le travature del tetto sono a vista dal portico. Altezza misurata in corrispondenza del colmo, sotto trave ml 3.97 e in corrispondenza dell'angolo sud est ml 3.04 (sotto al portico).



Edificio catastalmente identificato come disbrigo e individuato nella scheda con il sub 2

Il lato est sotto il portico presenta due aperture chiuse da portoni basculanti per garage, la struttura è mista in laterizio e c.a. muratura perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato, non si è proceduto ad un accesso all'interno.

Si tratta di una struttura realizzata in modo abusivo della quale non è stata fornita traccia di autorizzazione a seguito della richiesta accesso atti formulata dallo scrivente all'ufficio tecnico comunale.

CASSETTA IN LEGNO E CAMPO DA CALCETTO

La casetta in legno è stata realizzata su basamento in cemento, ha dimensioni ml 4.05

x ml 2.46 c.a. altezza media ml 260 circa. Struttura in legno.

Campo da calcetto con recinzione in rete plastificata con stanti in ferro, pavimentazione in sintetico completo di pali di illuminazione, è stato realizzato sulla particella 846, si tratta di una trasformazione edilizia del suolo non compatibile con la destinazione d'uso agricola e pertanto deve essere ripristinato lo stato originario di terreno agricolo.

Entrambe le costruzioni non risultano autorizzate con pratica edilizia.

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 massima per la verifica delle principali dimensioni dell'immobile, con relative approssimazioni ed arrotondamenti. Le superfici indicate sono da considerarsi indicative e non definitive in quanto derivate da restituzioni grafiche da grafici architettonici e non frutto di dettagliati rilievi in loco. Sono state indicate solo le superfici degli immobili o porzioni di essi regolari o regolarizzabili dal punto di vista edilizio.

30

rif nr.	destinazione	piano	sup. lorda (mq)	coeff.	sup. comm.le (mq)
a	b	c	d	e	f
1	edificio principale				
A	zona giorno	T	101,03	1	101,03
B	portico fino a 25 mq	T	25,00	0,3	7,50
	portico eccedente 25 mq	T	45,90	0,1	4,59
C	zona notte	1	98,37	1	98,37
D	terrazza coperta	1	8,73	0,3	2,62
E	dispensa - cantina	1S	98,37	0,5	49,19
					263,29
2	dependance - "garage"				
E	garage	T	39,86	0,5	19,93
F	portico fino a 25 mq	T	25	0,15	3,75
	portico eccedente 25 mq		26,15	0,05	1,31
G	pergolanto di collegamento	1	25	0,05	1,25
					26,24
3	area esterna				
I	giardino pertinenziale in zona residenziale al netto della sup coperta	T	1273,19	0,1	127,32
M	terreno rimanente giardino - agricolo	T	4463	1	4.463,00
					4.590,32

31

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 effettuati controlli dimensionali a campione degli esterni degli edifici e dell'interno dell'abitazione, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state rilevate alcune lievi variazioni interne e relative all'inserimento in mappa degli edifici che vanno aggiornate, si stima un costo preventivo di **Euro 3.500,00** comprensivo di spese tecniche, esclusi oneri fiscali che verrà inserito nel conteggio complessivo dei costi di ripristino.

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

normalmente occupato e utilizzato dalla proprietà. 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'unità immobiliare non è parte di un 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.

17. FORMAZIONE DEL LOTTO

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

18. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

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 destinazione urbanistica dell'area, il sistema costruttivo, la vetustà, la qualità dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, la qualità e vetustà degli impianti, il risultato architettonico, l'attuale andamento del mercato immobiliare, gli eventuali costi di adeguamento e di ristrutturazione e soprattutto, 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 regolarizzazione edilizia del compendio immobiliare.

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 come riferimento.

Osservatorio Mercato Immobiliare

Ville e villini - stato conservativo normale:

Attuali valori medi di mercato: 1.000 ÷ 1.200 Euro/mq

Borsino immobiliare

Ville e villini

(quotazioni di villa e porzioni di villa)

Valore minimo Euro 975 Valore medio Euro 1.084 Valore massimo Euro 1.193

33

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 bene non comparabile per conformazione, spazi e sistemazioni esterne. La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova. Non sono state indicate nel conteggio della valorizzazione dei beni le superfici e i volumi abusivi previsti in demolizione che sono stati computati nelle spese di regolarizzazione (rif. tabella pag. 21). A seguito dell'indagine effettuata e delle informazioni assunte si ritiene quindi congruo applicare un valore di stima unitario pari a 1.100,00 Euro/mq

LOTTO UNICO |

Compendio immobiliare costituito da edificio principale, con garage e scoperto

pertinenziale esclusivo (porzione).

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/4

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
1	edificio principale						
A	zona giorno	T	101,03	1	101,03		-
B	portico fino a 25 mq	T	25,00	0,3	7,50		-
	portico eccedente 25 mq	T	45,90	0,1	4,59		
C	zona notte	1	98,37	1	98,37		-
D	terrazza coperta	1	8,73	0,3	2,62		-
E	dispensa - cantina	1S	98,37	0,5	49,19		-
					263,29	1.100,00	289.623,40
2	dependance - "garage"						
E	garage	T	39,86	0,5	19,93		-
F	portico fino a 25 mq	T	25	0,15	3,75		-
	portico eccedente 25 mq		26,15	0,05	1,31		
G	pergolanto di collegamento	1	25	0,05	1,25		-
					26,24	1.100,00	28.861,25
3	area esterna						
I	giardino pertinenziale in zona residenziale al netto della sup coperta	T	1273,19	0,1	127,32	1.100,00	140.050,90
M	terreno rimanente giardino - agricolo	T	4463	1	4.463,00	7,00	31.241,00
					4.590,32		
R	1 + 2 + 3 valore di stima						489.776,55
4	TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO						
	costi di regolarizzazione (rif tabella con dettaglio codti)						54.500,00
	TOTALE PARZIALE						435.500,00
	riduzione per assenza di garanzie						65.325,00
5	TOTALE VALORE DI STIMA						
							370.175,00

34

Il bene 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 che tenga conto anche dell'assenza di garanzie e della tendenza al ribasso delle procedure competitive. A seguito delle indagini effettuate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni degli ipotetici costi di regolarizzazione da sostenere, si è applicato un valore unitario di stima pari a 1.100,00 Euro/mq che permette di individuare il più probabile valore di stima del compendio immobiliare al netto delle riduzioni dei costi e delle spese in **Euro 370.000,00** arrotondati.

Quota di proprietà dell'esecutato pari a $1/4$

Corrispondente a Euro 92.500,00 arrotondati (diconsi euro novantaduemilacinquecento/00)

19. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato della quota di $1/4$ di proprietà del bene pignorato, riferita a [REDACTED] possa essere individuata in complessivi

Euro 92.500,00 arrotondati (diconsi euro novantaduemilacinquecento/00)

Padova, 08/02/2024

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto

A circular professional stamp for Mauro Bassini, an architect in the Province of Padova. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA - MAURO BASSINI N° 1213". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

35