

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da:

Contro:

Fascicolo: **nr. 151/2024**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. G.G. Amenduni del Tribunale Penale e Civile di Padova, con provvedimento in data 25.06.2024 ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi, nato a Porto Said (Egitto) il 26.07.1960 e residente a Padova, via Palermo n° 28, libero professionista, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il sottoscritto perito, come risulta dal verbale di giuramento in data 07.11.2024, ha dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e gli è stato formulato il seguente quesito:

- 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 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:

- 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.

Il Giudice ha stabilito che l'esperto dovrà depositare in Cancelleria la relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 11.12.2024 e quindi entro il 11.11.2024.

Il Custode delegato, Dott. Remo Davi, ha convocato il sottoscritto presso l'immobile il giorno 19.09.2024 per dare inizio alle operazioni peritali.

Durante le operazioni peritali si è ravvisata l'impossibilità di valutare parte dei beni in esecuzione per la presenza di una gran quantità di vegetazione infestante che ne impediva sia l'accesso che la visione. A seguito di ciò, su indicazione del Custode, il CTU ha richiesto un preventivo alla [redacted] per la pulizia della vegetazione in modo da poter creare un passaggio e permettere la visione dei luoghi al fine accertarne la qualità e la presenza di eventuali costruzioni abusive o rifiuti nocivi da smaltire.



Il Custode in data 06.11.2024 ha richiesto alla S.V. Ill.ma il fondo spese per poter effettuare tale pulizia e permettere al CTU di completare le sue operazioni peritali.

Lo scrivente, inoltre, in data 09.10.2024 ha formulato, come di prassi, la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Conselve, ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Gli Uffici Comunali preposti, hanno trasmesso al CTU i documenti richiesti solo il 24.02.2025.

Il CTU per poter adempiere compiutamente al suo incarico doveva poi terminare la visita presso l'immobile onde portare a termine la visione di parte dei beni in esecuzione impedita dalla presenza della vegetazione infestante.

In relazione a quanto appena riferito lo scrivente presentava alla S.V. Ill.ma un'istanza di proroga termini in data 08.11.2024 da Lei gentilmente concessa in data 11.11.2024, posticipando l'udienza al giorno 09.04.2025.

Sempre in data 08.11.2024 la S.V. Ill.ma autorizzava il Custode, Dott. Remo Davi, ad affidare alla ditta _____ l'incarico di aprire un percorso d'accesso al terreno pignorato ponendo il relativo costo a carico del Creditore procedente che avrebbe dovuto versare nel conto della procedura la provvista.

Il Custode ha più volte sollecitato la parte ricorrente a procedente con il bonifico, andato respinto per una causale diversa da quella richiesta dal sistema adottato da Tribunweb – Unicredit (vedasi Pec del Custode in data 05.03.2025).

In seguito ad un ulteriore sollecito del Custode in data 05.03.2025, il Legale del creditore procedente ha richiesto qualche giorno ulteriore per poter eseguire



nuovamente l'accredito.

Per quanto sopra, il CTU in data 05.03.2025 ha richiesto alla S.V. Ill.ma la disponibilità a concedergli un'ulteriore proroga di almeno 30 giorni, in attesa che venga effettuata la pulizia della vegetazione da parte di ditta incaricata dal Custode e del conseguente espletamento del sopralluogo finale onde permettere al CTU la corretta e compiuta stesura della perizia.

Tale proroga è stata gentilmente concessa in data 06.03.2025 fissando l'udienza per il giorno 18.06.2025 e di conseguenza la consegna della perizia entro e non oltre il giorno 19.05.2025.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (VEDASI ALLEGATI N. 3 E 5)

Il perito, esaminati i documenti prodotti in esecuzione, depositati presso Codesto Tribunale, verificata la regolarità del censimento catastale, espone quanto segue.

Gli immobili risultano ad oggi così catastalmente descritti:

Ditta:

• [] nato il [] in [], Cod.Fisc. [],
proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con [],
relativamente all'unità negoziale 1;

• [] nata il [] in [], Cod.Fisc. [],
proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con [],
relativamente all'unità negoziale 1;

Unità negoziale 1

Comune di Conselve (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 10, Cat. A/2, Cl. 1, vani 6, Via Bigoline 32B,
Piano T-1, Sup. Cat. 100 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, R.C. €.480,30;
2. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 11, Cat. C/6, Cl. 1, mq 11, Via Bigoline 32B,



Piano T, Sup. Cat. 14 mq, R.C. €.17,04;

3. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 9, Ente Comune;

4. N.C.T.: fg. 21 mapp.394 Classe Seminativo arboricolo Consistenza 16 are e 88 centiare (1688 mq) Reddito Domenicale €. 14,82 Agrario €. 8,72.

Dati derivanti da:

Per N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 10-11

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

– Variazione nel classamento del 10/03/2010 Pratica n. PD0066174 in atti dal 10/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15599.1/2010);

– Atto del 31/03/2009 Pubblico ufficiale Bressan Elena Sede Conselve (PD)

Repertorio n. 20304 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.

8113.1/2009 Reparto PI di Padova in atti dal 17/04/2009;

– Atto del 31/03/2009 Pubblico ufficiale Bressan Elena Sede Conselve (PD)

Repertorio n. 20302 - Divisione Nota presentata con Modello Unico n.

8112.1/2009 Reparto PI di Padova in atti dal 17/04/2009;

– Variazione del 10/03/2009 Pratica n. PD0075949 in atti dal 10/03/2009

divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10333.1/2009);

Per N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 9

– Variazione del 10/03/2009 Pratica n. PD0075949 in atti dal 10/03/2009

divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10333.1/2009);

Per N.C.T.: fg. 21 mapp.394

– Atto del 31/03/2009 Pubblico ufficiale Bressan Elena Sede Conselve (PD)

Repertorio n. 20304 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.

8113.1/2009 Reparto PI di Padova in atti dal 17/04/2009;

– Atto del 31/03/2009 Pubblico ufficiale Bressan Elena Sede Conselve (PD)



contro

nato a . il : ', Cod.Fisc.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1.

Titolo:

Atto di compravendita tra vivi avanti notaio Elena Bressan di Conselve (PD) Cod.

Fisc. in data Rep. 20304/9714, trascritto presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 16.04.2009 ai nn.

14102/8113 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Conselve (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 10, Cat. A/2, Cl. 1, vani 6, Via Bigoline 32B,
Piano T-1;

2. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 11, Cat. C/6, Cl. 1, mq 11, Via Bigoline 32B,
Piano T;

3. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 9, Ente Comune;

4. N.C.T.: fg. 21 mapp.394 Consistenza 16 are e 88 centiare (1688 mq).

Iscrizioni:

nn. 11852 R.G. 2139 R.P. del 14/04/2016

a favore:

per il diritto di

proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1;

contro

•

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 1;



Titolo:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo avanti pubblico ufficiale

Cod. Fisc. in data Rep. 1043/7716,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data

14.04.2016 ai nn. 11852/2139 con il quale vengono ipotecati i seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Conselve (PD)

1. N.C.T.: fg. 21 mapp. 394 Consistenza 16 are e 88 centiare (1688 mq);

2. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 10, Cat. A/2, Cl. 1, vani 6, Via Bigoline 32B,
Piano T-1;

3. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 11, Cat. C/6, Cl. 1, mq 11, Via Bigoline 32B,
Piano T.

nn. 1919 R.G. 246 R.P. del 22/01/2015

a favore:

., per il diritto di
proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1;

contro

•

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con
., relativamente all'unità negoziale 1;

Titolo:

Ipoteca legale derivante da ruolo, (art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973) avanti l

Cod. Fisc. in data 20.01.2015 Rep. 655/7715, per un
capitale di €. 72.575,69 e un totale €. 145.151,38, trascritto presso la Conservatoria



dei Registri Immobiliari di Padova (PD) in data 22.01.2015 ai nn. 1919/246 con il quale vengono ipotecati i seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Comune di Conselve (PD)

1. N.C.T.: fg. 21 mapp.394 Consistenza 16 are e 88 centiare (1688 mq);

2. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 10, Cat. A/2, Cl. 1, vani 6, Via Bigoline 32B, Piano T-1;

3. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 11, Cat. C/6, Cl. 1, mq 11, Via Bigoline 32B, Piano T.

nn. 14103 R.G. 2885 R.P. del 16/04/2009

a favore:

con sede in _____), C. Fisc. _____ per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;

contro

•

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 1;

•

il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con

relativamente all'unità negoziale 1;

Titolo:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, avanti notaio Elena Bressan di Conselve (PD), in data 31.03.2009, rep. nn. 20305/9715, per un capitale di €. 156.000,00 e un totale €. 280.800,00, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 16.04.2009 ai nn. 14103 R.G. e 2885 R.P, con la



quale vengono colpiti i seguenti beni:

Unità negoziale 1

Comune di Conselve (PD)

1. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 10, Cat. A/2, Cl. 1, vani 6, Via Bigoline 32B,

Piano T-1;

2. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 11, Cat. C/6, Cl. 1, mq 11, Via Bigoline 32B,

Piano T;

3. N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub 9, Ente Comune;

4. N.C.T.: fg. 21 mapp.394 Consistenza 16 are e 88 centiare (1688 mq).

SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N. 10)

Visto:

- il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del “Conselvano” tra i Comuni di Agna, Anguillara Veneta, Arre, Bagnoli di Sopra, Bovolenta, Candiana, Cartura, Due Carrare, Pernumia, Pozzonovo, San Pietro Viminario, Terrassa Padovana e Tribano, approvato mediante Conferenza dei Servizi in data 06/07/2011, quindi ratificato tramite deliberazione della Giunta Provinciale n. 191 del 23/07/2012, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 66 del 17/08/2012 ed entrato in vigore dopo quindici giorni dalla sua pubblicazione;
- il Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 35 del 08/03/2019, di approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Conselve, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 27 del 22/03/2019;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 19/12/2019, di presa d’atto degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di



	Conselve, aggiornati secondo quanto prescritto dalla V.T.R. n. 14 del	
	14/03/2019, allegata al Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 35	
	del 08/03/2019;	
	<ul style="list-style-type: none"> • la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 28/07/2022, di approvazione della variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • il PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) 2021 – 2027, adottato con Delibera della Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali n. 3 del 21/12/2021, pubblicato in G.U. n. 29 del 04/02/2022; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • la Legge Regionale 27 aprile 2004, n. 11; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e successive modificazioni; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • gli atti d'ufficio; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • la variante al Piano degli Interventi n. 7, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 29/11/2024; 	
	si certifica, ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 che	
	l'area catastalmente così censita:	
	Comune di Conselve, Foglio 21, Particelle 72, 394,	
	è classificata come segue dall'attuale strumento urbanistico generale:	
	Foglio 21 Particella 72	
	Zona “E” – Agricola	
	Sottozona “E2” - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE	
	AGRICOLA-PRODUTTIVA, ANCHE IN RELAZIONE ALL'ESTENSIONE E	
	LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI, di cui all'art. 23 delle N.T.A.	
25-Es_Imm. 151-2024_	09.doc	16/28



Porzione della particella ricade anche in zona di rispetto stradale, di cui all'art. 30 delle N.T.A.

Foglio 21 Particella 394

Zona "E" – Agricola

Sottozona "E2" - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA, ANCHE IN RELAZIONE ALL'ESTENSIONE E LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI, di cui all'art. 23 delle N.T.A.

Si precisa, inoltre, che l'area è classificata come segue dal PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) 2021 – 2027:

Foglio 21 Particelle 72, 394

Rischio Idraulico: R1 - Moderato.

Classe di pericolosità idraulica: P1 – Moderata

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari, oggetto della presente stima, sono ubicate lungo via Bigoline, al civico n.32B, strada di viabilità secondaria e rurale, perpendicolare alla ben più trafficata e nota SR 104 "Monselice Mare", arteria viaria del Veneto che collega la variante della SR10 Padana Inferiore e la SS16 Adriatica con la SR105 Cavarzere-Romea e con la SS309 Romea.

Gli immobili fanno parte di un comprensorio tipicamente agricolo, con presenza prevalente di casette singole o a schiera di massimo due piani fuori terra, caratterizzati da un'architettura tipica degli anni '70/'80 del vecchio secolo. Distanza circa 4 km dal centro cittadino.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (VEDASI ALLEGATI N. 1-2 E 11)

La presente stima riguarda le seguenti unità immobiliari:

N.C.T.: foglio 21, mappale 72



Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.21 mapp. 72)

Nord mappale 154;

Est mappali 394 e 407;

Sud mappale 407 e strada comunale via Bigoline;

Ovest mappale 154.

N.C.T.: foglio 21, mappale 394,

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg.21 mapp. 394)

Nord mappali 301 e 302;

Est mappali 270 e 407 e 408;

Sud mappale 270 e 407 e 408;

Ovest mappale 301 e 302.

Unità censita al N.C.E.U. fg 21 mapp. 72 sub 10

Oggetto della presente stima è un'unità immobiliare su due livelli collegati da una scala interna al L con struttura in acciaio e pedate in legno. La scala, al momento del sopralluogo, risulta essere stata asportata presumibilmente dagli esecutati. Tale unità abitativa è la copia speculare di quella al fianco, censita al sub 12, derivante originariamente dalla suddivisione di un unico immobile su due livelli in due parti speculari.

L'immobile ha caratteristiche architettoniche semplici e tipiche dell'architettura rurale degli anni '70 del vecchio secolo.

La struttura è in muratura portante con pilastri interni e travi in acciaio e in c.a. I solai sono in latero cemento con copertura a falde in tegole, grondaie e pluviali in rame. I rivestimenti esterni sono in intonaco a graffiato, con bancali in marmo e contorni finestre e porte finestre in intonaco e tinta. Vi è presenza di oscuri alla veneta in pessimo stato conservativo. Il fronte principale presenta al P.T un



porticato, sorretto da 4 pilastri in c.a., mentre al P.1° lo stesso fronte è caratterizzato da un poggiolo che copre tutta la facciata.

La recinzione del lotto, che interessa indistintamente entrambe le unità, è in muratura sovrastata da struttura in acciaio con cancello pedonale e carraio di ampie dimensioni. Il mappale 72 presenta il Sub. 9 ed il sub 13 Enti urbani costituenti le porzioni a giardino dell'unità abitative ivi gravitanti. La separazione tra i due succitati subalterni avviene mediante una recinzione a stanti verticali e rete verde. La pavimentazione del porticato è in gres mentre non è presente alcun marciapiede tra il cancello pedonale e il porticato.

Si accede alla porzione al P.T. direttamente dal porticato mediante una porta ricavata dall'ampliamento, non concessionato, di una finestra. L'ingresso regolarmente licenziato prevedeva infatti un disimpegno posto centralmente tra il sub 10 in causa e il 12 antistante. Sul disimpegno si aprivano contrapposti gli accessi alle due unità. L'ingresso al bene è stato quindi modificato senza richiesta alcuna di permesso edilizio. Solo i vicini hanno regolarizzato tale situazione abusiva.

Si accede subito in un locale destinato a soggiorno. Ivi doveva essere ubicata la scala di accesso ai locali al P.1°. Proseguendo verso nord si passa nella zona cucina e più oltre, mediante un disimpegno, ad un servizio igienico finestrato e ad un locale sgombero con presenza di un accesso diretto dal fronte nord. Tali locali presentano un'altezza inferiore ai 2.70 m.

Il P.1° è caratterizzato da un'ampia stanza matrimoniale a sud, da un bagno finestrato posto centralmente e da un ulteriore locale definito sgombero ma avente altezza e superficie interna idonee ad una camera singola. La mancata attribuzione dell'utilizzo del vano come camera da letto deriva probabilmente da un non idoneo



rapporto aero-illuminante del locale stesso.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera di dimensioni minime. Le porte interni sono in noce anche con specchiature in vetro. La porta di ingresso non è blindata. I pavimenti sono in gres, in legno nelle camere al P.1° e ceramica nei servizi igienici. I battiscopa sono in legno ramino. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, ceramica (nei bagni). Il servizio igienico al P.T. è composto da un lavandino, un wc ed una doccia. Il bagno al P.1° presenta un lavandino, una vasca, il WC ed il bidet. L'impianto elettrico è dichiarato a norma L46/90 ed è sprovvisto di citofono; non vi è installato alcun impianto di allarme e vi è la sola predisposizione di quello di condizionamento. L'impianto di riscaldamento è a gas metano ma non vi è presenza né di caldaia, in quanto asportata dagli esecutati, né degli elementi radianti. L'impianto idraulico è in apparenza funzionante.

Sul fronte Nord, a coronamento dello stabile, vi è la presenza di una tettoia in struttura lignea e pari solaio inclinato di copertura che si estende anche al subalterno a fianco. Tale tettoia risulta mai licenziata a livello urbanistico ed è pertanto da considerare abusiva. Il CTU ritiene insanabile tale costruzione e non ne terrà conto a livello commerciale prevedendo unicamente gli oneri di sua demolizione.

Unità censita al N.C.E.U. fg 21 mapp. 72 sub 11

Tale subalterno, presente negli accatastamenti nelle varie epoche e nei documenti progettuali licenziati, non è però presente nei fatti in quanto è stato probabilmente demolito in data non identificata. Risulta palese quanto appena riferito dalla comparazione delle fotografie scattate dal CTU con quelle ricevute dal geom.-Sergio Gallochio, estensore dell'accatastamento datato 10.03.2009.

Per quanto appena riferito il CTU non può attribuire valore commerciale a tale



bene.

Sono stati accertati abusi edilizi non sanati come la chiusura dell'originario accesso all'unità è la trasformazione di una finestra sul fronte sud in accesso all'immobile, la costruzione di una tettoia sul fronte nord e la demolizione, non legittimata da idonea denuncia, del subalterno 11.

Vista la folta vegetazione che ricopre l'antistante mapp. 394, che è rimasta anche a seguito della bonifica effettuata dal Custode e vista la demolizione del garage al sub. 11, il CTU non può escludere che quest'ultimo potesse presentare una copertura, di circa 20 mq, in Eternit che non sia stata smaltita ma sia ancora presente sul terreno. L'eventuale necessaria bonifica di quest'ultima viene stimata dal CTU in € 20 mq x € 100/mq = € 2.000,00.

Terreno censito al N.C.T. fg 21 mapp. 394

Il sopra citato terreno è collocato a diretto contatto con il mappale 72 su cui giace l'edificio prima descritta. È ubicato in una zona pianeggiante caratterizzata da una buona esposizione. Non presenta coltivazioni ed è stato lasciato incolto con la vegetazione che è estremamente invasiva tant'è che è stato necessario l'intervento di un giardiniere per rendere minimamente accessibile il lotto.

Il mappale risulta totalmente recintato e vi si accede attraversando il mappale 72 ed il cancello carraio ivi presente sul perimetro.

A seguito della bonifica della vegetazione effettuata si è potuto rilevare la presenza di 4 autoveicoli, due furgoni per il trasporto merci, un camion frigorifero ed una cabina di furgone totalmente abbandonati, senza ruote e in alcuni casi senza motore per cui risultano non autonomamente amovibili. È stata rilevata la presenza di targhe unicamente sul camion frigorifero. Relativamente agli altri mezzi non si è potuta accertare la presenza di targhe per permettere la conseguente verifica di



cancellazione dei mezzi dal PRA. Sarà necessario, da parte del futuro acquirente la proprietà, accertarne la cancellazione munendosi del relativo numero di telaio, che gli stessi non siano frutto di furti ed infine dovrà predisporre tutte le pratiche per il regolare allontanamento dei mezzi dal terreno su cui giacciono. Assieme a tali mezzi meccanici vi è la presenza di materiale di demolizioni di celle frigorifere, vi è un bidone di olio lubrificante, numerosi bocconi per dispenser di acqua, guaine bituminose etc. In allegato (n. 11) si riportano i vari preventivi raccolti per la bonifica della parte vegetale, dei materiali di rifiuto presente e per l'asporto e la demolizione degli automezzi.

REGOLARITA' EDILIZIA (VEDASI ALLEGATI N. 6÷9)

Relativamente alle unità di cui ai mapp. 72 sub 10 - 11 - 9 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Conselve i seguenti documenti:

- Concessione edilizia in sanatoria, ex art. 31 L. 28.02.1985 n.47, n.2524/86 del 24.06.1999, presentata dalla _____ in data 26.03.1986 per l'esecuzione dei lavori di ampliamento e ristrutturazione fabbricato unifamiliare;
- Concessione edilizia n.242/99 del 09.03.2000, presentata dai Sigg. _____ in data 20.10.1999 Prot. 21114 per ristrutturazione di fabbricato residenziale;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.9/02 del 17.01.2002, presentata dai Sigg. _____ in data 17.01.2002 Prot. 1146 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 242/99;
- Richiesta di agibilità in data 16.08.2002 Prot. 15945 presentata dai Sigg. _____

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LORO SISTEMAZIONE



Sono stati accertati i seguenti abusi presso l'unità al sub 10:

1. chiusura del disimpegno facente funzione di accesso alle due unità censite ai diversi subalterni al P.T. (sub 10 e sub 12 attiguo) ed eliminazione della relativa porta di accesso al sub. 10 sostituita dall'accesso diretto su porticato mediante trasformazione di una finestra in portafinestra;
2. non presenza di una spalletta verso il muro perimetrale sud e prosecuzione del muro divisorio tra le due unità con eliminazione del disimpegno predetto;
3. presenza di una tettoia in legno non autorizzata posta sul fronte nord.

Sono stati accertati i seguenti abusi presso l'unità al sub 11:

4. demolizione del garage al P.T. censito al Sub. 11;

Quanto appena elencato implica la presentazione di una pratica di sanatoria con pagamento di apposita oblazione di € 516,00 oltre alla necessaria variazione catastale.

La tettoia dovrà essere demolita con costo stimato di circa €.1.000,00

La pratica edilizia avrà costi professionali stimabili in circa €. 4.000,00 mentre la variazione catastale in €. 1.000,00.

POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà dei
, proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con
ia, proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione
legale con]

OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono attualmente liberi ed abbandonati.

RAPPORTI DI LOCAZIONE

Non vi sono rapporti di locazione in essere.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE



Non trattandosi di un bene in condominio il CTU non ha rilevato spese di gestione e manutenzione.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI

Non sono state accertate formalità gravanti sui beni in esecuzione:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica APE.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato per la stima è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

Tenendo conto dell'ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:
per gli immobili ad uso abitativo:

- l'età dell'immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati, presenza e messa a norma degli impianti);
- le prestazioni energetiche stimate;
- lo stato di manutenzione e di forte degrado rilevato;
- l'ubicazione ed il particolare contesto entro cui gravita l'immobile;

il valore di mercato V_m , relativo all'unità immobiliare in oggetto, è quantificabile nella misura di:

€/mq 800,00 per l'unità abitativa.

Tale valore è stato poi ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo quindi ad € 680,00/mq.

I poggiali e il porticato hanno un valore commerciale pari al 33% del valore su



esposto o della relativa consistenza metrica.

Le porzioni con altezza non abitabile sconteranno un minor valore del 30%.

Il valore di mercato del terreno agricolo ad uso seminativo arboricolo è di €.
5,00/mq.

CONSISTENZE IMMOBILE (VEDASI ALLEGATO N. 6+9)

Superfici commerciali come da piante catastali, di progetto e di rilievo:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento
delle superfici in eccesso o difetto).

Immobile:

N.C.E.U. Comune di Conselve

Abitazione fg. 21 mapp. 72 sub. 10

Piano terra H>2.70	mq 34,49	mq 52,07
--------------------	----------	----------

Piano terra H<2.70	mq 17,58	mq 52,07
--------------------	----------	----------

Piano P1	mq 52,07	mq 52,07
----------	----------	----------

Poggiolo P1°	mq 4,99	mq 4,99
--------------	---------	---------

Porticato P.T.	mq 10,54	mq 10,54
----------------	----------	----------

Totale		mq 119,67
--------	--	-----------

Autorimessa fg. 21 mapp. 72 sub. 11 **DEMOLITA**

N.C.T. Comune di Conselve

Fg. 21 mapp. 394

Sup. 1.688 mq

**LOTTE FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI
COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Lotto Unico Comune di Conselve

N.C.E.U. Comune di Conselve



Abitazione fg. 21 mapp. 72 sub. 10 - 9

Piano terra H>2.70	mq 34.49x1,0	mq 34,49
Piano terra H<2.70	mq 17,58x0,70	mq 12,31
Piano P1	mq 52,07x1,0	mq 52,07
Poggiolo P1°	mq 4,99x0,33	mq 1,66
Porticato P.T.	mq 10,54x0,33	mq 3,51
Totale		mq 104,04

Autorimessa fg. 21 mapp. 72 sub. 11 DEMOLITA

N.C.T. Comune di Conselve

Fg. 21 mapp. 394

Terreno	mq 1.688x1,00	mq 1.688
---------	---------------	----------

STIMA

Lotto Unico Comune di Conselve

N.C.E.U.: fg. 21 mapp. 72 sub. 10 - 9

Totale abitazione mq 104,04 x € 680,00/mq	€ 70.747,20
A dedurre costo per la demolizione della tettoia	€ 1.000,00
A dedurre costo per la regolarizzazione edilizia	€ 516,00
A dedurre costo per le relative spese tecniche	€ 4.000,00
A dedurre costo per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
A dedurre costo per lo smaltimento di eventuale copertura in eternit	€ 2.000,00
Totale valore abitazione	€ 62.231,20
N.C.T. fg. 21 mapp. 394	
Totale terreno uso agricolo mq 1688 x € 5,00/mq	€ 8.440,00
Totale valore generale lotto Unico	€ 70.671,20
Totale valore generale lotto Unico arrotondato	€ 71.000,00



Quota di possesso 1/2 ciascuno esecutato €. 35.500,00

Si dovranno poi prevedere i costi (vedasi allegato 11) per lo smaltimento della vegetazione infestante, dei rifiuti vari presenti sul terreno e della demolizione degli automezzi non movimentabili autonomamente:

A dedurre costo per la pulizia della frazione verde €. 13.664,00

A dedurre costo per lo sgombero e la demolizione celle frigo €. 8.170,00

A dedurre costo per l'asporto degli automezzi (auto e camion) presenti €. 7.686,00

Totale pulizia del terreno Mapp. 394 €. 29.520,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 14.05.2025

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

Allegati:

- 1 Estratto di mappa N.C.T. relativo agli immobili;
- 2 Planimetrie N.C.E.U. relative agli immobili;
- 3 Visure catastali storiche ventennali;
- 4 Visure Ipotecarie storiche ventennali;
- 5 Relazione Notarile dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo (PA);
6. Copia Concessione edilizia in sanatoria n.2524/86;
7. Copia della Concessione edilizia n.242/99;
8. Copia della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.9/02;
9. Copia della richiesta di agibilità in data 16.08.2002;



10.Certificato di destinazione urbanistica;

11. Copia dei preventivi per la bonifica dei materiali e mezzi presenti sul mapp. 394;

12. Allegato fotografico (nr. 59 foto);

13. Allegato fotografico geom. Gallocchio Sergio.

