

TRIBUNALE di **PADOVA**

N. 22/2025 R. Es.

G.E. dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI e ARTIGIANALI

siti a

ANGUILLARA VENETA (PD) VIA PRIMO MAGGIO n. 1

ANGUILLARA VENETA (PD) VIA SANTO n. 27

PREMESSE

Il G.E. dott.ssa Paola Rossi, ha nominato in data 07/03/2025 esperto per la **relazione di stima** degli immobili di proprietà della società
il sottoscritto Geometra **ANDREA GIULIANI**, nato a Padova il 04/04/1984 e ivi residente,
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4439, iscritto all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n° 2693, disponendo la comparizione per il
giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare
l'incarico come C.T.U. e depositato giuramento telematico in data 13/03/2025. Il G.E. ha
incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale
di giuramento dell'esperto, in atti.

LOTTO 01

Descrizione dei beni pignorati

Trattasi di un **capannone commerciale (negozio-magazzino) con annessa abitazione e deposito** a **ANGUILLARA VENETA (PD)**, via **PRIMO MAGGIO n. 1**, zona urbanizzata del paese con pochi servizi pubblici/privati di prima necessità. Il fabbricato è dotato un accesso, pedonale e carroio, accedendo dalla via principale.

Il corpo di fabbrica composto da tre unità si sviluppa al piano terra e primo ed è così suddiviso su lotto comune:

Abitazione

- piano terra (h. 2.70 mt): portico, ingresso, soggiorno, bagno e lavanderia; piano primo (h. 2.70 mt): scala interna comunicante, corridoio, bagno, wc, tre camere da letto e una loggia.

Capannone commerciale (adiacente all'abitazione)

- piano terra (h. 7,50 mt): magazzino-negozio, ufficio, tre wc con anti-b., locale doccia e uno spogliatoio.

Inoltre è annesso un **deposito** con accesso indipendente dalla corte piano terra (h. 3,50 mt).



Strutture: tipologia tradizionale, in muratura portante di laterizio su fondazioni in c.a., solaio intermedio in latero cemento, copertura con struttura latero-cemento e tetto a falde e piano, facciate intonacate e tinteggiate. Le finiture risalgono all'epoca di costruzione (2002).

Finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica, legno e cemento liscio. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porte interne in legno, serramenti esterni in legno/vetro e avvolgibili. Sono presenti molte macchie da infiltrazioni e muffa nel locale magazzino-negozio.

Impiantistica: l'impianto elettrico, riscaldamento e idrotermosanitario è presente. Risale all'epoca di costruzione (2002).

L'immobile si trova quindi complessivamente in discrete condizioni d'uso.

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.E.U. Comune di ANGUILLARA VENETA (PD) Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	6	505	2			D/8				Euro 2.076,16
	6	505	3			C/2	2	19m²	Totale: 22 m²	Euro 28,46
	6	505	4			A/2	2	7,5 vani	Totale: 175 m² Totale escluse aree scoperte ^{***} : 168 m²	Euro 619,75

Intestato a:

N.C.T. Comune di ANGUILLARA VENETA (PD) Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
6	504		-	ENTE URBANO	09 53			

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
6	505		-	ENTE URBANO	09 53			

(area su cui sono state costruite le unità succitate ed area scoperta)

Confini: nord con partic. n. 719 e 720, est con partic. 511 e 740, sud con via Primo Maggio ed ovest con partic. n. 492.

B) 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.

I dati catastali identificativi delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di **pignoramento** ed **all'istanza di vendita**. **I dati catastali di classamento**

non sono cambiati. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78.

C) 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

All'atto del sopralluogo l'immobile è libero.

Che in base alle risultanze catastali risultano pubblico atto di provenienza:

- In forza di atto compravendita del 04/07/2002 Notaio BRESSAN ELENA Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 5908 Trascrizione n. 19263.1/2002 Reparto PI di PADOVA in atti dal 16/07/2002.

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

D) 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

Non ho rilevato nulla di quanto richiesto al punto D) suddetto.

E) Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, 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

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE contro la società esecutata del 17/12/2001 - Registro Particolare 9713
Registro Generale 50781 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO Repertorio 15426
del 11/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 8684 del
19/11/2021. Capitale £ 300.000.000 - Totale £
- ISCRIZIONE contro la società esecutata del 29/07/2013 - Registro Particolare 3654
Registro Generale 23858 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 966 del
09/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti
successivi correlati: Iscrizione n. 5959 del 19/12/2013. Capitale € 3.291.254,15 -
Totale € 3.300.000,00
- ISCRIZIONE contro la società esecutata del 19/12/2013 - Registro Particolare 5959
Registro Generale 38301 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 966 del
09/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Formalità di
riferimento: Iscrizione n. 3654 del 2013. Capitale € 3.291.254,15 - Totale €
3.300.000,00
- ISCRIZIONE contro la società esecutata del 19/11/2021 - Registro Particolare 8684
Registro Generale 49441 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO Repertorio 15426
del 11/12/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato
elettronico: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9713 del 2001. Capitale €
154.937,07 - Totale € 309.874,14
- TRASCRIZIONE contro la società esecutata del 31/01/2025 - Registro Particolare 2332
Registro Generale 3272 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
PADOVA Repertorio 8123 del 08/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

F) 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

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di ANGUILLARA VENETA (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che la costruzione delle unità immobiliari è stata eretta con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. **99043 del 12/01/2000**;
- Concessione edilizia n. **22/2001 del 08/10/2001**;
- D.I.A. n. **31/2001 del 19/10/2001**;
- Agibilità/Abitabilità **prot. n. 9660 del 2001**.

Ciò premesso, all'atto del sopralluogo del 02/04/2025, dalla comparazione tra lo stato autorizzato fornitomi dall'U.T.C. e lo stato di fatto ho riscontrato la costruzione di una casetta in legno prefabbricata in aderenza al deposito-magazzino che preciserò nel capitolo "H".

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

Non sussistono diritti di comproprietà oltre agli esecutati stessi.

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

Attraverso la comparazione dei progetti edilizi presentati/rilasciati e lo stato dei luoghi ho rilevato le seguenti difformità (salvo modificazioni post-sopralluogo):

- costruzione di pareti interne al magazzino

Per la regolarizzazione delle opere abusive succitate si stimano corrispettivi professionali ed oneri amministrativi comunali pari a **Euro 5.000,00** (cinquemila,00 euro). E' necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria, soggetta a sanzione, S.C.A. (Agibilità) e relativo aggiornamento catastale e verifica dei confini. In alternativa si consiglia la messa in pristino.

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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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

Immobili:

Abitazione p. T (h. 2,70 m) mq 86,00 x coeff. 100% = mq 86,00

Portico p. T (h. 2,70 m) mq 20,00 x coeff. 30% = mq 6,00

Abitazione p. 1° (h. 2,70 m) mq 88,00 x coeff. 100% = mq 88,00 (foro scala detratto)

Magazzino-Negoziaccio-acc.ri p. T (h. 3,50/7,50 m) mq 640,00 x coeff. 100% = mq 640,00

Deposito p. T (h. 3,50 m) mq 28,00 x coeff. 50% = mq 14,00

Cortile comune mq 1.130,00 x coeff. 2% = mq 23,00

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 857,00

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **ANGUILLARA VENETA**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato

immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a € **500,00 (cinquecento/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 430.000,00 (arr.).

A tale valore vanno detratti:

- **15%** del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nonché
risulta: € 430.000,00 - 15% = € 365.000,00
- **€ 5.000** per pratica di sanatoria / messa in pristino

Valore finale arrotondato degli immobili: € 360.000,00 (€/mq 420,00)

L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'immobile, all'atto del sopralluogo, presenta caratteristiche energetiche di basso risparmio energetico.

LOTTO 02

Descrizione dei beni pignorati

Trattasi di un **abitazione con annessi rustici e garage su lotto di terreno a ANGUILLARA VENETA (PD)**, Via **SANTO n. 27**, zona urbanizzata del paese con pochi servizi pubblici/privati di prima necessità. Il fabbricato è dotato un accesso, pedonale e carroia, accedendo dalla via principale. Il corpo di fabbrica composto da due unità si sviluppa al piano terra e primo ed è così suddiviso su lotto esclusivo:

Abitazione

- piano terra (h. varie mt): portico, ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre disimpegni, anti-bagno, bagno, sgombero e cantina; piano primo (h. varie mt): scala interna comunicante, disimpegno, camera, bagno e sgombero senza accesso.

Inoltre è annesso un **garage** con accesso indipendente dalla corte piano terra (h. 2,40 mt).



Strutture: tipologia tradizionale, in muratura portante di laterizio su fondazioni in c.a., solaio intermedio in legno, copertura con struttura in legno a falde e piano, facciate intonacate e tinteggiate. Le finiture risalgono all'epoca di costruzione (2004).

Finiture: pavimenti e rivestimenti in grès e grezzo avanzato. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porte interne in legno, serramenti esterni in legno/vetro e scuri in legno.

Impiantistica: l'impianto elettrico, riscaldamento e idrotermosanitario è presente. Risale all'epoca di costruzione (2004).

L'immobile si trova quindi internamente è in discrete condizioni d'uso mentre all'esterno necessità di manutenzione straordinaria (facciate in stato di deperimento).

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.E.U. Comune di ANGUILLARA VENETA (PD) Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	4	472	7			C/6	2	13m²	Totale: 17 m²	Euro 19,47
	4	472	8			A/7	1	9,5 vani	Totale: 254 m² Totale escluse aree scoperte*: 246 m²	Euro 883,14

Intestato a:

N.C.T. Comune di ANGUILLARA VENETA (PD) Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
4	472		-	ENTE URBANO	14 22		Dominicale	Agrario

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
4	544		-	VIGNETO	03	00 92	A36 A10	Euro 0,50 Lire 969

(area su cui sono state costruite le unità succitate ed area scoperta)

Confini: nord con partic. n. 542 e 835, est con partic. 542, sud con partic. 536 ed ovest con partic. n. 833.

B) 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.

I dati catastali identificativi delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di pignoramento ed all'istanza di vendita. I dati catastali di classamento non sono cambiati. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78).

C) 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

All'atto del sopralluogo l'immobile era libero.

Che in base alle risultanze catastali risultano pubblico atto di provenienza:

- In forza di atto compravendita del 04/07/2002 Notaio BRESSAN ELENA Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 5908 Trascrizione n. 19263.1/2002 Reparto PI di PADOVA in atti dal 16/07/2002.

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

D) 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

Non ho rilevato nulla di quanto richiesto al punto D) suddetto.

E) Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, 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

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE** contro la società esecutata del 17/12/2001 - Registro Particolare 9713
Registro Generale 50781 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO Repertorio 15426
del 11/12/2001 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO**. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 8684 del
19/11/2021. Capitale £ 300.000.000 - Totale £ 600.000.000
- **ISCRIZIONE** contro la società esecutata del 29/07/2013 - Registro Particolare 3654
Registro Generale 23858 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 966 del
09/07/2013 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**. Documenti
successivi correlati: Iscrizione n. 5959 del 19/12/2013. Capitale € 3.291.254,15 -
Totale € 3.300.000,00
- **ISCRIZIONE** contro la società esecutata del 19/12/2013 - Registro Particolare 5959
Registro Generale 38301 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 966 del
09/07/2013 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**. Formalità di
riferimento: Iscrizione n. 3654 del 2013. Capitale € 3.291.254,15 - Totale €
3.300.000,00

- **ISCRIZIONE** contro la società eseguita del 19/11/2021 - Registro Particolare 8684
Registro Generale 49441 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO Repertorio 15426
del 11/12/2001 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA**
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato
elettronico: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9713 del 2001. Capitale €
154.937,07 - Totale € 309.874,14
- **TRASCRIZIONE** contro la società eseguita del 31/01/2025 - Registro Particolare 2332
Registro Generale 3272 Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI**
PADOVA Repertorio 8123 del 08/01/2025 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -**
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

F) 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

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di ANGUILLARA VENETA (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che la costruzione delle unità immobiliari è stata eretta con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. **60/2002 del 24/04/2003**;
- D.I.A. di variante n. **prot. 834 del 28/01/2004**;
- Agibilità del **03/02/2005**.

Ciò premesso, all'atto del sopralluogo del 02/04/2025, dalla comparazione tra lo stato autorizzato fornitomi dall'U.T.C. e lo stato di fatto ho riscontrato difformità interne e recupero di volumi non accessibili esistenti che preciserò nel capitolo "H".

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

Non sussistono diritti di comproprietà oltre agli esecutati stessi.

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

Attraverso la comparazione dei progetti edilizi presentati/rilasciati e lo stato dei luoghi ho rilevato le seguenti difformità (salvo modificazioni post-sopralluogo):

- Creazione di camino al piano terra nel locale sgombero;
- Creazione di foro porta tra ingresso e sgombero al piano terra;
- Creazione di foro porta tra disimpegno e sgombero al piano primo;
- Creazione di locali accessori nel sottotetto al piano primo (sopra a cantina/garage);
- Accorpamento abitazione con sgombero senza titolo edilizio (solo al Catasto).

Per la regolarizzazione delle opere abusive succitate si stimano corrispettivi professionali ed oneri amministrativi comunali pari a **Euro 10.000,00** (diecimila,00 euro). E' necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria, soggetta a sanzione, S.C.A. (Agibilità) e relativo aggiornamento catastale e verifica dei confini. In alternativa si consiglia la messa in pristino.

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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Immobili:

Abitazione p. T (h. 2,40/2,60 m) mq 63,00 x coeff. 90% = mq 57,00

Portico p. T (h.m. 5,02 m) mq 35,00 x coeff. 30% = mq 11,00

Garage p. T (h. 2,40 m) mq 17,00 x coeff. 50% = mq 8,00

Annesso Rustico p. T (h. 2,40/2,75 m) mq 69,00 x coeff. 70% = mq 48,00

Abitazione p. 1° (h. varie) mq 48,00 x coeff. 100% = mq 48,00 (foro scala detratto)

Annesso Rustico p. 1° (h. 2,30/4,10 m) mq 60,00 x coeff. 70% = mq 42,00

Cortile mq 1.330,00 x coeff. 2% = mq 27,00 (compresa particella agricola n. 544)

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 241,00

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **ANGUILLARA VENETA**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a € **400,00 (quattrocento/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 96.000,00 (arr.).

A tale valore vanno detratti:

- **15%** del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nonché
risulta: € 96.000,00 - 15% = € 80.000,00
- **€ 10.000** per pratica di sanatoria / messa in pristino

Valore finale arrotondato degli immobili: € 70.000,00 (€/mq 290,00)

L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'immobile, all'atto del sopralluogo, presenta caratteristiche energetiche di basso risparmio energetico.

In fede

Padova, 01 Ottobre 2025

Geom. Andrea Giuliani



Allegati – LOTTO 01:

- 1) *Visure catastali fabbricati e terreni;*
- 2) *planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale;*
- 3) *documentazione accesso atti edilizi-amministrativi;*
- 4) *documentazione fotografica;*
- 5) *ricevute riepilogo invio copia perizia custode/esecutato/esecutante (vedi PCT);*
- 6) *prospetto riepilogativo.*

Allegati – LOTTO 02:

- 1) *Visure catastali fabbricati e terreni;*
- 2) *planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale;*
- 3) *documentazione accesso atti edilizi-amministrativi;*
- 4) *documentazione fotografica;*
- 5) *ricevute riepilogo invio copia perizia custode/esecutato/esecutante (vedi PCT);*
- 6) *prospetto riepilogativo.*