

**TRIBUNALE di PADOVA**  
**Esecuzione immobiliare n. 81/2020**  
**G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI**



*Abitazioni e terreni agricoli in via Frignolo, 29 a Codevigo | PD | Coord. Google 45°14'01.1"N 12°11'31.6"E*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**promossa da:**

Nell'interesse di **MARTE SPV S.r.l.**, con socio unico e sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, **HOIST ITALIA S.r.l.**, con sede in Roma, Via Gino Nais 16, quale mandataria di **SECURITISATION SERVICES S.p.A.** con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, quest'ultima, a propria volta, mandataria con rappresentanza di MARTE, rappresentata e difesa dall'avv. Alvis Bragadin di Venezia presso il cui studio in Venezia, Dorsoduro 3540 è elettivamente domiciliata, indirizzo posta elettronica [bragadin@studiobragadin.eu](mailto:bragadin@studiobragadin.eu), p.e.c. [alvis.bragadin@venezia.pecavvocati.it](mailto:alvis.bragadin@venezia.pecavvocati.it)

**contro:**



## INDICE

|     |                                                                                                                                                                  |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO .....                                                                                                                            | 3  |
| 2.  | INDAGINI SVOLTE .....                                                                                                                                            | 6  |
| 3.  | ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' Istanza di vendita.....                                                     | 6  |
| 4.  | ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA .....                                                                                 | 7  |
| 5.  | CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'istanza di vendita con le risultanze catastali ..... | 8  |
| 6.  | STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO .....                                                    | 8  |
| 7.  | RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE.....                                        | 10 |
| 8.  | INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE .....                                                                               | 12 |
| 9.  | ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....                                                                                                                            | 12 |
| 10. | CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA .....                                                                                                                 | 14 |
| 11. | CONFINI DI PROPRIETA' .....                                                                                                                                      | 15 |
| 12. | STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI .....                                                                                    | 16 |
| 13. | DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....                                                                                                                    | 19 |
| 14. | CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.....                                                                                      | 20 |
| 15. | RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE                                                                                     | 20 |
| 16. | ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....                                                                                                                               | 20 |
| 17. | ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA .....                                         | 20 |
| 18. | FORMAZIONE DEL LOTTO .....                                                                                                                                       | 21 |
| 19. | STIMA DEL VALORE DEI LOTTI .....                                                                                                                                 | 21 |
| 20. | CONCLUSIONI .....                                                                                                                                                | 24 |



## 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 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 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](mailto: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.

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:

- estratti di mappa Catasto Terreni;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetrie Catasto Fabbricati;
- aggiornamento visure ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni).

Sono state effettuate ispezioni presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo (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.

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

Beni immobili qui di seguito descritti e così intestati nei confronti di:

**A.**

per la quota di 1/1 di nuda proprietà e

per la quota di 1/1 di usufrutto, le seguenti porzioni immobiliari:

- nel fabbricato sito in Comune di Codevigo insistente sull'area censita a catasto terreni foglio 43 mapp. 136 di are 08.00 (ente urbano), l'appartamento individuato a Catasto Fabbricati:



Comune di Codevigo - Foglio 43

Mapp. 136, sub. 5, via Frignolo, piano 1 - 2, cat. A/7, cl. 1, vani 6, R.C. euro 604,25;  
con la proporzionale quota condominiale di tutte le parti comuni a sensi dell'art. 1117 ss. cod.  
civ. in particolare del cortile mappa. 136/4 (b.c.n.c. ai sub 5, 8 e 9).

Il mappale 136 sub 5 deriva da variazione d'ufficio del mapp. 1 sub 5 per bonifica identificativo  
catastale (14.5.2013 n. PD 0112460).

B.

per la quota di 1/1 di proprietà, le seguenti

porzioni immobiliari:

- appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Codevigo censito come segue:

Catasto Terreni

Comune di Codevigo - Foglio 43

mapp. 45 porz. AA Ha. 0.61.87 sem., cl. 3, RD 36,88 – RA 28,76;

mapp. 45 porz AB Ha. 1.13.43 sem. irrig., cl. 1, RD 117,69 – RA 70,30;

C.

per la quota di 1/1 di proprietà, le

seguenti porzioni immobiliari:

- nel fabbricato sito in Comune di Codevigo insistente sull'area censita a catasto terreni foglio  
43 mapp. 136 di are 8.00, l'appartamento e l'autorimessa individuati a:

Catasto Fabbricati

Comune di Codevigo - Foglio 43

mapp. 136 sub 8, via Frignolo, piano terra, Categoria A/7, cl. 1, vani 5,5, R.C. euro 553,90;

mapp. 136 sub. 9, via Frignolo, piano terra, cat. C/6, cl. 2, mq. 50, R.C. euro 85,22;

con la proporzionale quota condominiale di tutte le parti comuni a sensi dell'art. 1117 ss. c.c.  
in particolare del cortile mapp. 136/4 (b.c.n.c. ai subb. 5, 8 e 9).

I mapp. 136 sub. 8 e sub. 9 derivano da variazioni d'ufficio del mapp. 1 sub. 8 e 1 sub. 9 per bonifica  
identificativo catastale (14.5.2013 n. PD 0112460).

I mapp. 1 sub. 8 e 1 sub. 9 derivano da variazione dei mapp. 1 sub. 6 e 1 sub. 7.

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

COMUNE DI CODEVIGO – Catasto Fabbricati (allegato 3)

Foglio 43 particella 136

- **sub 5** | Cat. A/7 | Cl. 1 | Cons. 6 vani | Sup. Cat. 194 mq | R. Euro 604,25 | via Frignolo piano: 1-2

Intestati:

Nuda proprietà per

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Via E. Bernardi, 1  
35030 RUBANO (PD)  
tel./fax. 049 8685337  
studio@architettobassini.it



1/1 in regime di separazione dei beni

Usufrutto per 1/1

COMUNE DI CODEVIGO – Catasto Terreni (allegato 3)

Foglio 43 particella 45

- **Porz. AA** | seminativo | Cl. 3 | Sup. 6.187 mq | R.D. Euro 36,68 R.A. Euro 28,76
- **Porz. AB** | semin irrig | Cl. 1 | Sup. 11.343 mq | R.D. Euro 117,69 R.A. Euro 70,30

Intestati:

Proprietà per 1/1

COMUNE DI CODEVIGO – Catasto Fabbricati (allegato 3)

Foglio 43 particella 136

- **sub 8** | Cat. A/7 | Cl. 1 | Cons. 5,5 vani | Sup. Cat. 114 mq | R. Euro 553,90 | via Frignolo piano: T
- **sub 9** | Cat. C/6 | Cl. 2 | Cons. 50 mq | Sup. Cat. 58 mq | R. Euro 85,22 | via Frignolo piano: T

Intestati:

Proprietà per 1/1

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

8

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita corrispondono con le risultanze catastali; il sub 4 individua il bene comune non censibile, e come tale non è riportato nella visura per soggetto, viene comunque alienato come bene del compendio immobiliare.

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

Per comodità di lettura si riporta la certificazione notarile del Dott. Andrea Zuzzarello Marcolini, Notaio in Messina (che si può trovare in forma integrale tra i documenti agli atti).

Alla data del 31.03.2020, si rilevano le seguenti provenienze:

\* Ai sig.ri \_\_\_\_\_ gli immobili oggetto della procedura

esecutiva sono pervenuti nel modo seguente

- l'immobile **fg. 43 part. 136 sub 5** (già part. 1 sub 5) al sig. \_\_\_\_\_ per l'intera nuda proprietà in regime di separazione dei beni, gravata dal diritto di usufrutto in favore della signora giusta atto di divisione in Notar Accardo Palumbo Girolamo del 29/10/2009 rep. n. 98213/18788, trascritto il 03/11/2009. ai nn.4175/23348, tra i signori





- gli immobili **fg. 43 partt. 45/AA - 45/AB** (già part. 45) al signor \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà, giusta atto di divisione in Notar Accardo Palumbo Girolamo del 29/10/2009 rep. n. 98213/18788, trascritto il 03/11/2009 ai nn. 41775/23348 tra i signori
  
- gli immobili **fg. 43 part. 136 sub. 8 - 9** (già part. 1 sub. 8 e sub. 9; a loro volta ex part. 1 sub. 6 -7) alla signora \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà giusta atto di divisione in Notar Accardo Palumbo Girolamo del 29/10/2009 rep. n. 98213/18788, trascritto il 03/11/2009, ai nn. 41775/23348, tra i signori
  
- l'immobile **Fg. 43 part. 136 sub. 4** (già part. 1 sub. 4) ai sig.ri \_\_\_\_\_ è pervenuto con atto di divisione tra loro in Notar Accardo Palumbo Girolamo del 29/10/2009 rep. n. 98213/18788 trascritto il 03/11/2009 ai nn. 41775/23348, si riporta dal quadro "D" della nota di trascrizione quanto segue:

Si precisa che i mappali 1/5, 1/6 e 1/7 hanno costituito oggetto di denuncia di variazione numero PD0300809 di protocollo in data 15 settembre 2009. Rimane in comunione di ciascuno per le rispettive e proporzionali quote condominiali, il cortile censito in catasto urbano del comune e foglio suddetti con il mappale 1/4 - B.C.N.C. ai subalterni 5, 6 E 7. Il pertinente terreno coperto e scoperto sul quale insiste il fabbricato corrispondente al mappali 1/5, 1/6, 1/7, è censito in catasto terreni come segue: comune di Codevigo - foglio 43: mappale 89 are 08.00

- Ente Urbano"

- Ai Sig.ri \_\_\_\_\_ gli immobili in oggetto erano pervenuti per successione legittima in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il 25/10/2007 (den. 274 vol. 2008 dell'Ufficio del Registro di Padova del 15/02/2008) trascritta il 07/10/2008 ai nn. 43758/25821.

Nota: Alla data del 31/03/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di

- Al Sig. \_\_\_\_\_ gli immobili in oggetto erano pervenuti giusta atto di vendita in Notar Girolamo Accardo del 09/05/1983 rep. n. 33.309 trascritto il 13/05/198 ai nn. 9052/7272 da potere di



## 7. RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per comodità di lettura si riporta la certificazione notarile del Dott. Andrea Zuzzarello Marcolini, Notaio in Messina (che si può trovare in forma integrale tra i documenti agli atti).

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

**ISCRIZIONE N. 1372/260 del 15/01/2010** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato num. rep. 98326/18869 in Notar Accardo Palumbo Girolamo del 12/01/2010

A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Piove Di Sacco (Padova) Società Cooperativa con sede in Piove Di Sacco (PD) cod. fisc. 00311340285 (domicilio ipotecario eletto Piove Di Sacco c/o la propria sede).

Contro:

- Mutuo di euro 120.000,00, durata 25 anni, ipoteca di euro 240.000,00 - gravante per 1/1 della proprietà sugli immobili fg.43 part. 1 subb. 6-7.

**ISCRIZIONE N. 20066/4525 del 25/05/2010** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 98536/19025 in Notar Accardo Palumbo Girolamo del 21/05/2010

A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Piove Di Sacco (Padova) Società Cooperativa con sede in Piove Di Sacco (PD) cod. fisc. 00311340285 (domicilio ipotecario eletto Piove Di Sacco c/o la propria sede).

Contro:

proprietà),  
usufrutto).

(1/1 nuda

(1/1

- Mutuo di euro 100.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 200.000.00 - gravante sull'immobile fg.43 part. 1 sub. 5.

**ISCRIZIONE N. 36623/5687 del 04/12/2013** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 105433/33059 in Notar Todeschini Premuda Giovanni del 21/11/2013

A favore. Banca Di Credito Cooperativo Di Piove Di Sacco (Padova) Società Cooperativa con sede in Piove Di Sacco (PD) cod. fisc. 00311340285 (domicilio ipotecario eletto Piove Di Sacco c/o la propria sede).

10



Contro: (1/1 nuda  
proprietà), (1/1  
usufrutto).

- Mutuo di euro 42.000,00, durata 10 anni, ipoteca di euro 84.000,00 - gravante sull'immobile fg.43 part. 136 sub. 5.

**ISCRIZIONE N. 9807/1655 del 03/04/2015** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. rep. 106443/33699 in Notar Todeschini Premuda Giovanni del 02/04/2015 A favore Banca Di Credito Cooperativo Di Piove Di Sacco (Padova) Società Cooperativa con sede in Piove Di Sacco (PD) cod. fisc. 00311340285 (domicilio ipotecario eletto Piove Di Sacco c/o la propria sede).

Contro:

- Mutuo di euro 148.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 290.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 43 part. 45 per 1/1 della proprietà su

- fg. 43 part. 136 subb. 8-9 per 1/ 1 della proprietà su

- fg. 43 part. 136 sub. 5 per 1/1 della nuda proprietà su e per 1/1 dell'usufrutto su

11

-  
**TRASCRIZIONE N. 10506/6830 del 24/03/2020** nascente da pignoramento n. 91 del 04/03/2020 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova.

A favore: Marte SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) cod. fisc. 04634710265

Contro:

Gravante sugli immobili

- fg. 43 part 136 sub. 5 per 1/1 della nuda proprietà su e per 1/1 dell'usufrutto su

- fg. 43 part. 45/AA - 45/AB per 1/1 della proprietà su

- fg. 43 part. 136 subb. 8-9 per 1/1 della proprietà su

- fg. 43 part. 136 sub.4 nuda proprietà su , usufrutto su proprietà su

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 24.09.2021 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli in capo agli esecutati rilevando che è presente la



**seguate formalità (allegato 5):****TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2020** - Registro Particolare 21274 Registro Generale 33072

Pubblico ufficiale Accardo Palumbo Girolamo Repertorio 98213 del 29/10/2009

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

**8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE****A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PI**

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente (allegato 6), i beni hanno la seguente destinazione di zona:

**Foglio n. 43 - Mappale n. 45**

Zonizzazione: Zone E1

Vincoli (dal P.A.T.): Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, Zona di Protezione Speciale, Pericolosità idraulica - Pericolo moderato, Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: Zone di interesse archeologico (art. 142, lett. m), D.M. 01/08/1985.

**Foglio n. 43 - Mappale n. 136**

Zonizzazione: Zone E1

Vincoli (dal P.A.T.): Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: Zone di interesse archeologico (art. 142, lett. m), Zona di Protezione Speciale, Pericolosità idraulica - Pericolo moderato, Piano di Area o di Settore vigente o adottato, D.M. 01/08/1985;

Le norme di riferimento sono riportate all'articolo 13 delle N.T.A. (allegato 7).

**B) PRATICHE EDILIZIE**

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo ha consentito di risalire ai seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 480 rilasciata in data 23.11.1983 a \_\_\_\_\_ per costruzione fabbricato ad uso abitazione rurale (allegato 8);
- Permesso di Costruire n. 2440/1/P rilasciato in data 31.03.2009 a \_\_\_\_\_ per ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con ricavo di n. 2 unità abitative – Proroga di mesi 12 rilasciata in data 23.08.2012 (allegato 9);
- Denuncia di Inizio Attività n. 2440/2/D presentata in data 09.02.2010 da \_\_\_\_\_ per variante al PdC n. 2440/1/P del 31.03.2009 (allegato 10);
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. n. 4748 presentata in data 24.05.2013 da \_\_\_\_\_ (allegato 11).

**9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'**

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed



interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'intero e dell'area esterna; dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici reperiti in Comune.

#### **EDIFICIO BIFAMILIARE | PART. 136**

**Abitazione | sub 5:** sostanzialmente conforme. La soffitta, accessibile da una botola nel soffitto, non è stata visionata.

**Abitazione | sub 8:** distribuzione interna sostanzialmente conforme; esternamente, in corrispondenza della porta della centrale termica e della finestra del bagno è stata realizzata una pensilina.

**Garage | sub 9:** nel garage è stato ricavato un ripostiglio.

Per quanto riguarda la pensilina, considerato che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico, qualsiasi pratica edilizia è vincolata all'ottenimento della Compatibilità paesaggistica da parte della Sovrintendenza, che per le zone agricole richiede determinati canoni estetici ed architettonici, non è quindi possibile garantirne il rilascio; si ritiene quindi più conveniente la rimozione della struttura, le spese per lavori potrebbero in via orientativa essere quantificate in 2.000 circa oltre a oneri fiscali da verificare con preventivo della ditta esecutrice.

Per quanto riguarda il ripostiglio nel garage si può presentare una pratica edilizia a sanatoria, salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 2.000 circa per le prestazioni tecniche e in Euro 1.000 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria.

Tali valori devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, da verificare sulla base di preventivi effettuati da ditte specializzate e del professionista incaricato.

Le spese ed i costi da sostenere per l'adeguamento sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

#### **TERRENO AGRICOLO | PART. 45**

In prossimità del confine sud con la particella 136 sono state realizzate delle strutture in assenza di titolo abilitativo, adibite a deposito attrezzi e ricovero per le auto.

L'art. 13.4 delle Norme Tecniche di Attuazione specifica che: *"La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico)".*

In base all' Abaco dei tipi edilizi allegato alle N.T.A. gli annessi rustici devono rispettare le distanze dai fabbricati (10 ml) e dai confini (5 ml), oltre a requisiti architettonici ben precisi (coperture a falde o a padiglione con manto in laterizio, intonaci esterni con determinate colorazioni, gronde a sezione semicircolare a vista).



I depositi con superficie di circa 90 mq (superficie ricavata graficamente non rilevata in loco) non rispettano le distanze dal confine ed i requisiti architettonici, dovranno essere smantellati per ripristinare lo stato dei luoghi; si tratta perlopiù di strutture in legno e in metallo tamponate con pannelli sandwich, alcune porzioni di copertura sono realizzate con lastre ondulate in cemento, si presume che possa trattarsi di cemento amianto, la rimozione e lo smaltimento dovranno essere effettuate da una ditta specializzata.



Individuazione deposito ricadente all'interno della particella 45

Le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 9.000 circa oltre a oneri fiscali. Tali valori devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, da verificare sulla base di preventivi effettuati da ditte specializzate.

Le spese ed i costi da sostenere per l'adeguamento sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

## 10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti (relative al solo sub 5, realizzato in ampliamento al fabbricato esistente edificato nel 1983) secondo quanto previsto dalla legge n. 46 del 5 marzo 1990 art. 11.

L'appartamento al **primo piano (sub 5 proprietà \_\_\_\_\_)**, ha impianto di riscaldamento con caldaia a gas (posizionata nella centrale termica al piano terra, sub 8) e alimentato con bombolone in comune con l'altra unità, termosifoni in metallo, finestre in legno con vetro camera e controfinestre in alluminio, tutto risalente all'epoca di costruzione.

L'appartamento al **piano terra (sub 8 proprietà \_\_\_\_\_)**, in base a quanto accertato, ha impianto di riscaldamento con due stufe a pellet ed a legna, le finestre sono in pvc con vetro camera; in base alla documentazione reperita con l'accesso atti in Comune, risulta un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.



Le unità sono attualmente occupate dai proprietari, gli impianti sono funzionanti e normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato.

Non si è in grado a priori di stabilire una classe energetica per le unità, dovrà essere rilasciato idoneo attestato preliminarmente alla vendita; considerate le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'edificio, si ritiene comunque che la classe energetica possa essere medio-bassa.

## 11. CONFINI DI PROPRIETA'

### EDIFICIO BIFAMILIARE

Con riferimento all'estratto di mappa, la **particella 136** confina come segue (allegato 2):

- a NORD con la particella 45, stesso Comune e Foglio;
- ad OVEST con la particella 70, stesso Comune e Foglio;
- a SUD con la particella 55, stesso Comune e Foglio;
- ad EST con la particella 45, stesso Comune e Foglio.

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il **sub 5** confina come segue (allegato 4):

- a NORD con vuoto su sub 8;
- ad OVEST con vuoto su sub 8 e sub 4 (BCNC);
- a SUD con vuoto su sub 4 (BCNC);
- ad EST con vuoto su sub 4 (BCNC).

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il **sub 8** confina come segue (allegato 4):

- a NORD con sub 4 (BCNC);
- ad OVEST con sub 4 (BCNC) e particella 70;
- a SUD con sub 9 e sub 4 (BCNC);
- ad EST con sub 4 (BCNC).

Con riferimento all'elaborato planimetrico, il **sub 9** confina come segue (allegato 4):

- a NORD con sub 8;
- ad OVEST con sub 8 e sub 4 (BCNC);
- a SUD con sub 4 (BCNC);
- ad EST con sub 4 (BCNC).

### TERRENO AGRICOLO

Con riferimento all'estratto di mappa, la **particella 45** confina come segue (allegato 2):

- a NORD con le particelle 116, 67, stesso Comune e Foglio;
- ad OVEST con le particelle 44, 70, stesso Comune e Foglio;
- a SUD con le particelle 136, 55, stesso Comune e Foglio;



ad EST con la particella 46, stesso Comune e Foglio.

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

Gli immobili oggetto di stima sono un edificio bifamiliare ed un terreno agricolo situati in via Frignolo n. 29 in località Conche a Codevigo, distante circa 3 km dal centro abitato della frazione e circa 10 km dal centro cittadino, in un'area periferica prettamente agricola e scarsamente edificata.



*Abitazioni e terreni agricoli in via Frignolo, 29 a Codevigo | PD | Coord. Google 45°14'01.1"N 12°11'31.6"E*

L'accesso è arretrato rispetto alla strada ed avviene attraverso la particella 55 (catastralmente intestata al Consorzio Sesta Presa ora Consorzio di Bonifica Bacchiglione) con una servitù di passaggio, il lotto è dotato di ingresso pedonale e cancello carraio con anta scorrevole motorizzata, dai quali si accede allo scoperto comune ad entrambe le abitazioni; la parte antistante il prospetto frontale è tenuta a verde, il resto dell'area è pavimentata in ghiaio. Il lotto è recintato con rete metallica sui confini sud, est ed ovest, a nord, dall'area di pertinenza dell'edificio si accede direttamente al terreno agricolo in quanto non è presente alcuna recinzione in corrispondenza del confine tra le due proprietà.

La recinzione a sud incorpora parte della particella 55, lo stato di fatto è correttamente indicato nelle planimetrie di progetto, come pure il perimetro di proprietà indicato con linea tratteggiata.

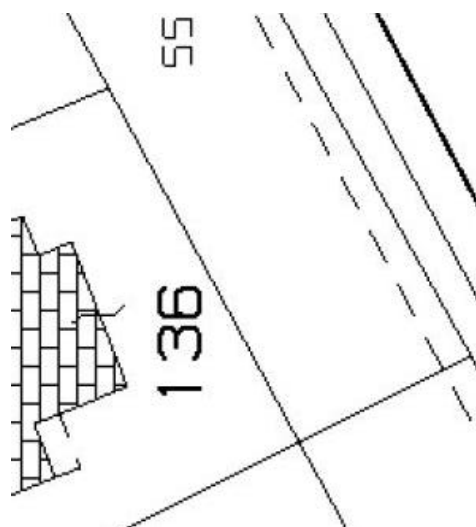
16







Estratto tavola 1 | Permesso di Costruire 2440/1/P



Estratto di mappa

### EDIFICIO BIFAMILIARE | PART. 136

Il fabbricato, realizzato nella prima metà degli Anni '80 e successivamente ampliato nel 2010, è disposto su due piani fuori terra con un garage seminterrato, ha prospetti intonacati e tinteggiati di colore giallo, in più punti rovinati, il portico ha parapetti in ferro battuto, la copertura è a falde inclinate, le lattonerie sono in lamiera verniciata.

La proprietà è composta da un'abitazione al piano terra (sub 8) con garage (sub 9) ed un'abitazione al primo piano (sub 5), con un'area scoperta comune (sub 4).

#### Appartamento - sub 8 | piano terra

Appartamento di circa 107 mq commerciali posto al piano rialzato e terra, vi si accede dal portico ed è composto da soggiorno con angolo cottura, camera doppia, bagno, camera matrimoniale, disimpegno collegato all'adiacente garage; nella proprietà risultano anche dei locali di servizio composti da un disimpegno, un bagno e la centrale termica (per un totale di circa 27 mq commerciali) accessibili dalla porta esterna della centrale o dalle scale interne collegate all'abitazione del primo piano (sub 5); in base a quanto riferito dagli occupanti, questi locali sono ad uso dell'appartamento al primo piano, con il quale hanno in comune gli impianti. Esternamente, in corrispondenza principalmente della zona giorno ad ovest e del marciapiede a nord, è dotato di scoperto esclusivo di circa 116 mq commerciali. Le finiture risalgono all'epoca dell'ampliamento: portoncino d'ingresso in alluminio, infissi esterni in pvc con vetro camera e tapparelle in pvc, porte interne con anta in legno tamburato; pavimento in piastrelle di ceramica bianche e nere posate in diagonale, le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica, sul soffitto sono presenti muffe e segni di infiltrazioni. I locali di servizio si trovano nel corpo originario dell'edificio ed hanno finiture dell'epoca, si presentano in mediocre stato di manutenzione, hanno porta esterna in metallo con fori per l'aerazione, infissi esterni in legno con vetro camera, porte interne in legno con anta tamburata,

17



pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, bagno rivestito in piastrelle di ceramica.

In base a quanto riferito dall'esecutata, l'abitazione ha impianto di riscaldamento con due stufe (una a pellet ed una a legna); gli impianti sono normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato.

#### **Garage – sub 9 | piano terra**

Collocato al piano terra ha superficie commerciale pari a circa 58 mq ed è collegato all'abitazione attraverso una porta che immette nel corridoio della zona notte; vi è stato ricavato un ripostiglio. Il portone d'accesso è in pvc a due ante, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

#### **Abitazione - sub 5 | piano primo**

Appartamento di circa 160 mq commerciali posto al piano primo, vi si accede dalla scala esterna che conduce al portico, è disposto su piani sfalsati ed è composto da zona giorno con ampio soggiorno e cucina abitabile, collegati con una rampa di scale alla zona notte dotata di tre camere matrimoniali e bagno finestrato; una scala interna conduce ai locali di servizio al piano terra facenti parte catastalmente del sub 8. Il sottotetto indicato nelle planimetrie è accessibile da una botola nel solaio e non è stato visionato.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione ed i locali si presentano in mediocre stato di manutenzione: portoncino d'ingresso in legno, infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle in pvc, controfinestre in alluminio, porte interne con anta in legno tamburato; pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica, sul soffitto sono presenti muffe e segni di infiltrazioni.

In base a quanto riferito dall'esecutato, l'abitazione ha impianto di riscaldamento con caldaia a gas (collocata nella centrale termica al piano terra facente parte catastalmente del sub 8) alimentato con bombolone in comune con l'altra unità, termosifoni in metallo; gli impianti sono normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato. Sono visibili degli split che da quanto riferito non sono funzionanti.

#### **TERRENO AGRICOLO | PART. 45**

Il terreno agricolo ha superficie catastale pari a 17.530 mq, è un lotto intercluso accessibile dalla strada attraverso la particella 55 (catastalmente intestata al Consorzio Sesta Presa ora Consorzio di Bonifica Bacchiglione), sulla quale è presente una roggia di irrigazione, è inoltre privo di recinzione con il confine con la particella 136 sulla quale sorge l'edificio bifamiliare di proprietà di

In base a quanto verificato con l'Ufficio Autorizzazioni del Consorzio, i proprietari frontisti hanno diritto ad utilizzare l'accesso sulla particella 55.



Una parte del terreno agricolo è separata dal resto del lotto in quanto è stata eretta una recinzione in rete metallica retta da pali in corrispondenza delle strutture utilizzate come ricovero attrezzi ed auto, realizzate in assenza di titolo abilitativo e che quindi dovranno essere rimosse, nei pressi del confine sud con la particella 136.

Il terreno ha forma regolare e giacitura piana, è collocato in una zona ben dotata di corsi d'acqua, con la roggia di irrigazione parallela alla strada insistente sulla particella 55. In base a quanto riferito dagli esecutati durante il sopralluogo, una parte è coltivata a frumento ed una è dedicata alla produzione di asparagi; la stima tiene conto della destinazione catastale e non del soprassuolo.

### 13. 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, senza effettuare alcun rilievo in loco, con relative approssimazioni ed arrotondamenti.

La superficie del terreno agricolo è riferita alla superficie catastale riportata in visura.

19

#### EDIFICIO BIFAMILIARE | PART. 136

| Foglio | Part | sub       | Destinazione       | Piano | Sup. lorda | Coeff. | Sup. comm.le<br>[mq] |
|--------|------|-----------|--------------------|-------|------------|--------|----------------------|
| 43     | 136  | 8         | Abitazione         | T     | 105,00     | 1      | 105,00               |
|        |      |           | Portico            | T     | 8,00       | 0,3    | 2,40                 |
|        |      |           | Locali di servizio | T     | 27,50      | 1      | 27,50                |
|        |      |           | Scoperto           | T     | 116,00     | 0,1    | 11,60                |
|        |      | 9         | Garage             | T     | 58,60      | 0,5    | 29,30                |
|        |      |           | Totale 01          |       |            |        |                      |
| 43     | 136  | 5         | Abitazione         | 1     | 153,00     | 1      | 153,00               |
|        |      |           | Portico            | T-1   | 25,00      | 0,3    | 7,50                 |
|        |      |           |                    |       | 23,00      | 0,1    | 2,30                 |
|        |      | Soffitta  | 2                  | 60,50 | 0,25       | 15,13  |                      |
|        |      | Totale 02 |                    |       |            |        |                      |

#### TERRENO AGRICOLO | PART. 45

| Foglio | Part | Porz. | Destinazione       | Sup. catastale<br>[mq] |
|--------|------|-------|--------------------|------------------------|
| 43     | 45   | AA    | Seminativo         | 6.187                  |
|        |      | AB    | seminativo-irriguo | 11.343                 |
|        |      |       |                    | <b>17.530</b>          |



**14. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI**

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'intero e dell'area esterna; dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (allegato 4):

**Abitazione | sub 5:** sostanzialmente conforme. La soffitta, accessibile da una botola nel soffitto, non è stata visionata.

**Abitazione | sub 8:** distribuzione interna sostanzialmente conforme.

**Garage | sub 9:** nel garage è stato ricavato un ripostiglio.

Le spese ed i costi da sostenere per l'adeguamento sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

**TERRENO AGRICOLO | PART. 45**

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista e non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'area, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa (allegato 2):

In prossimità del confine sud con la particella 136 sono state realizzate delle strutture in assenza di titolo abilitativo, adibite a deposito attrezzi e ricovero per le auto, che dovranno essere rimosse.

Non si è in grado di garantire la presenza di materiali depositati e abbandonati o di eventuali inquinanti all'interno dell'area che è stata solo visionata da sud.

20

**15. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE**

In base a quanto è stato appurato durante il sopralluogo, gli immobili sono occupati dagli esecutati, per il terreno agricolo non sono state fornite informazioni circa la presenza di contratti di locazione in essere.

**16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

I beni non rientrano nelle categorie soggette alla gestione di un amministratore di condominio.

**17. 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.



## 18. FORMAZIONE DEL LOTTO

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire due lotti, di seguito valutati.

## 19. 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 gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.

### LOTTO 1 | EDIFICIO BIFAMILIARE | Part. 136

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo, della vetustà, della qualità dei materiali, dello stato di conservazione, delle finiture, degli impianti, del risultato architettonico, dei vincoli, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle 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 di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le spese e costi necessari alla regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.

La valutazione dei presenti lotti viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato per la zona limitrofa, in quanto per quella di riferimento non sono presenti quotazioni, ricavati da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati come riferimento.

#### Osservatorio Mercato Immobiliare

Abitazioni civili - stato conservativo ottimo:

Attuali valori medi di mercato: 1.100 ÷ 1.500 Euro/mq

#### Borsino Immobiliare

Abitazioni civili – abitazioni di 2 fascia:

valore minimo: Euro/mq. 793

valore media: Euro/mq. 869

valore massimo: Euro/mq. 944

#### Indagine di mercato

21



L'indagine di mercato effettuata presso siti internet specializzati relativa a edifici con caratteristiche e superfici commerciali simili collocati in zone comparabili ha individuato in modo sintetico i seguenti dati:

| RIF | prezzo di vendita (euro) | superficie (mq) | valore unitario (euro/mq) |
|-----|--------------------------|-----------------|---------------------------|
| 1   | 300.000                  | 300             | 1000                      |
| 2   | 295.000                  | 500             | 590                       |
| 3   | 130.000                  | 245             | 531                       |

Nella determinazione del valore dei beni pignorati si è tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale, facendo riferimento a edifici che potrebbero risultare comparabili per tipologia (villette singole o bifamiliari con scoperto pertinenziale) gli importi di aggiudicazione si attestano su valori compresi tra Euro 14.250 (66,00 Euro/mq) e Euro 112.000 (560,00 Euro/mq) dopo 6 – 8 esperimenti d'asta.

La alienabilità dei beni dipende oltre che dal prezzo anche dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, è stato individuato il più probabile valore unitario di stima che tiene conto delle caratteristiche sopra esposte. Considerata la promiscuità degli spazi interni ed esterni, la difficile divisibilità del bene che suggerisce una vendita in blocco, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo applicare un valore di stima unitario pari a 400,00 Euro/mq

22

### LOTTO 1 | EDIFICIO BIFAMILIARE

Diritto venduto: piena proprietà

| Foglio                    | Part | sub | Destinazione       | Piano | Sup. lorda | Coeff. | Sup. comm.le [mq] | valore di stima<br>attualizzato [Euro/mq] | Stima allo stato attuale [Euro] |
|---------------------------|------|-----|--------------------|-------|------------|--------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|
| 43                        | 136  | 8   | Abitazione         | T     | 105,00     | 1      | 105,00            |                                           |                                 |
|                           |      |     | Portico            | T     | 8,00       | 0,3    | 2,40              |                                           |                                 |
|                           |      |     | Locali di servizio | T     | 27,50      | 1      | 27,50             |                                           |                                 |
|                           |      |     | Scoperto           | T     | 116,00     | 0,1    | 11,60             |                                           |                                 |
|                           |      | 9   | Garage             | T     | 58,60      | 0,5    | 29,30             |                                           |                                 |
| <b>Totale 01</b>          |      |     |                    |       |            |        | <b>175,80</b>     | <b>400</b>                                | <b>70.320,00</b>                |
| 43                        | 136  | 5   | Abitazione         | 1     | 153,00     | 1      | 153,00            |                                           |                                 |
|                           |      |     | Portico            | T-1   | 25,00      | 0,3    | 7,50              |                                           |                                 |
|                           |      |     |                    |       | 23,00      | 0,1    | 2,30              |                                           |                                 |
|                           |      |     | Soffitta           | 2     | 60,50      | 0,25   | 15,13             |                                           |                                 |
| <b>Totale 02</b>          |      |     |                    |       |            |        | <b>177,93</b>     | <b>400</b>                                | <b>71.170,00</b>                |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO</b> |      |     |                    |       |            |        |                   |                                           | <b>141.490,00</b>               |



**Valore di stima: Euro 141.490,00**

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie. Si è pertanto ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per favorire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 141.490,00 – 15% = Euro 120.266,50

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO 1 | Euro 120.000,00**

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura, che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

23

#### **LOTTO 2 | TERRENO AGRICOLO | Part. 45**

Le quotazioni e le rilevazioni presenti nei siti internet specializzati 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 senza specifici riferimenti alla vetustà, alla superficie e ad altre caratteristiche che non possono prescindere da una corretta valutazione e che conducono pertanto ad indicazioni di valori di larga massima che vanno comunque verificati.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti mediati e verificati in funzione di dimensione, forma, giacitura, tipo di coltura, accessibilità, costi per gli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi e indagini presso tecnici di settore operanti in zona.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.

#### **Valori Agricoli Medi**

Seminativo: 5,15 Euro/mq

Seminativo irriguo: 5,7 Euro/mq

La facile alienabilità dei beni dipende oltre che dal prezzo anche dalle caratteristiche intrinseche ed



estrinseche del bene.

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, è stato individuato il più probabile valore unitario di stima che tiene conto oltre che della procedura in atto, delle caratteristiche e delle problematiche sopra esposte, comprensive delle spese di bonifica e smantellamento dei manufatti abusivi.

L'attribuzione del valore unitario di stima fa riferimento alla qualità di coltura individuata dalla visura catastale.

## LOTTO 2 | TERRENO AGRICOLO

Diritto venduto: piena proprietà

| Foglio        | Part | Porz. | Destinazione       | Sup.<br>catastale<br> mq | valore di<br>stima<br> Euro/mq | Stima  Euro      |
|---------------|------|-------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------|
| 43            | 45   | AA    | Seminativo         | 6.187                    | 4,6                            | 28.460,20        |
|               |      | AB    | seminativo-irriguo | 11.343                   | 5,1                            | 57.849,30        |
| <b>17.530</b> |      |       |                    |                          |                                | <b>86.309,50</b> |

**Valore di stima: Euro 86.309,50**

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie. Si è pertanto ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per favorire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 86.309,50 – 15% = Euro 73.363,08

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO 2 | Euro 73.000,00**

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni.

## 20. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato dei beni come sopra identificati, valutati a corpo, possa essere così indicato:

**VALORE DI STIMA LOTTO 1: Euro 120.000,00**





**VALORE DI STIMA LOTTO 2: Euro 73.000,00**

Tanto per l'incarico ricevuto.  
Mauro Bassini architetto



25

Allegati:

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| <b>ALLEGATO 1</b>    | Ortofoto, documentazione fotografica |
| <b>ALLEGATO 2</b>    | Estratto di mappa Catasto Terreni    |
| <b>ALLEGATO 3</b>    | Visure catastali                     |
| <b>ALLEGATO 4</b>    | Planimetrie catastali                |
| <b>ALLEGATO 5</b>    | Aggiornamento ispezioni ipotecarie   |
| <b>ALLEGATO 6</b>    | CDU                                  |
| <b>ALLEGATO 7</b>    | Estratto P.R.G. e N.T.O.             |
| <b>ALLEGATO 8-11</b> | Pratiche edilizie                    |

