

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n.281/2024 - G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INDICE:

1) Premessa	p.1
2) Oggetto	p.1
3) Svolgimento delle operazioni peritali	p.2
4) Divisioni in lotti	p.2
5) Lotto n.1 – Fg.4, part.1340,1338,1339	p.3
6) Valore di mercato	p.9
7) Lotto n.2 – Fg.4, part.1514 sub. 2-3	p.10
8) Valore di mercato	p.17
9) Allegati	p.18

1) PREMESSA

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.281/2024, R.G. Esecuzioni promossa da
 rappresentata dall'Avv. contro
rappresentato e , l'Ill.mo G.E. **con provvedimento
datato 22/10/2024 nominava quale esperto la sottoscritta Arch. Laura Masiero**, con studio
professionale a Padova, via Tagliamento n.5, libera professionista, iscritta all'Ordine degli
Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.2264,
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Padova al n.116, la quale
prestava giuramento secondo la formula di rito in data 25/10/2024.

2) OGGETTO

L'azione di esecuzione immobiliare oggetto della presente perizia è relativa ai beni indicati
nell'atto di pignoramento datato 29/07/2024, e più precisamente i seguenti beni immobili –
loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile – così intestati:

- [] per la quota di 1/1 di piena proprietà; e così catastalmente descritti: **Unità negoziale 1, Comune di Borgoricco (PD) Catasto Fabbricati Foglio 4 – Mapp. n. 1340, Via Croce Ruzza n.25 (ora via Piovega), p. T-1, cat. A/3, cl.1, vani 4,5, RC euro 255,65; Comune di Borgoricco (PD) Catasto Terreni Foglio 4 – Mapp. n. 1340, Ha 0.02.50, Ente Urbano; Mapp. n.1338, Ha 0.35.40. RD 28,13; Mapp. n. 1339, Ha. 0.09.80, RD 7,79**
Unità negoziale 2, Comune di Borgoricco (PD) Catasto Fabbricati Foglio 4 – Mapp. n. 1514, sub.3, Via Croce Ruzza, p. T, cat. C/6, cl.2, Mq 19, R.C. euro 39,25; Mapp. n. 1514, sub.2, Via Croce Ruzza, p. T, cat. A/2, cl.1, vani 6, R.C. euro 449,32; Ex Sezione A – Foglio 4 – Mapp. n.1514, Via Croce Ruzza, p.T, cat. C/2, cl.1, Mq,145, RC euro254,61; Comune di Borgoricco (PD) Catasto Terreni, Foglio 4 – Mapp. n.1514, Ha. 0.08.37, Ente Urbano; Il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto. *

(*dall'atto di pignoramento)

Detto pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Padova in data 27/09/2024, Registro Generale n.35905, Registro Particolare n.25569.

3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, dopo un accurato studio della documentazione allegata all'istanza di vendita e degli altri atti contenuti nel relativo fascicolo, per lo svolgimento delle operazioni peritali ha provveduto a recarsi nei seguenti uffici: Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Padova, Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova, ufficio Edilizia Privata del Comune di Borgoricco (Pd) per acquisire informazioni e richiedere copia dei documenti depositati presso detti uffici necessari per l'espletamento dell'incarico affidatogli. Detti documenti sono allegati alla presente perizia.

In data 13/12/2024 veniva effettuato il sopralluogo nel corso del quale è stato possibile ispezionare gli immobili oggetto di esecuzione.

4) DIVISIONE IN LOTTI

Relativamente alla valutazione dei beni, è parere della scrivente che, stante la completa indipendenza degli immobili e l'assenza di qualsiasi vincolo di una unità relativamente all'altra, sia opportuno procedere alla vendita separando i beni pignorati e suddividendoli in **n.2 lotti** distinti come di seguito descritto:

- **LOTTO 1 – Comune di Borgoricco (Pd) - via Piovega - quota 1/1 della proprietà**
 - Catasto Terreni: Foglio 4, particella 1340, 1338, 1339;
 - Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 1340.

- **LOTTO 2 – Comune di Borgoricco (Pd) – via Croce Ruzza n.23/A - quota 1/1 della proprietà**

- Catasto Terreni: Foglio 4, particella 1514;
- Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 1514 subalterni 2 e 3.

5) LOTTO 1 – IMMOBILI SITO IN VIA PIOVEGA – FG. 4, PARTICELLE C.T. 1338, 1339, 1340 E C.F. 1340

5.1 - Descrizione dell'immobile:

Gli immobili facenti parte del Lotto 1 sono ubicati nel comune di **Borgoricco (Pd)**, in via **Piovega (s.n.c.)**, in una zona agricola, limitrofa alla zona industriale, situata a circa 2 km dal municipio. Trattasi di **una porzione di fabbricato residenziale bifamiliare** con scoperto di pertinenza, sprovvista di garage, **e due terreni agricoli**, il tutto avente accesso carraio e pedonale da via Piovega.

La porzione di bifamiliare, insistente nella particella 1340, esternamente presenta una superficie in mattoni a vista (a causa dello scrostamento pressochè totale dell'intonaco), gli infissi sono in alluminio/legno al piano terra e in legno con vetro singolo e scuri al piano superiore, presumibilmente la struttura portante è in blocchi di cemento e mattoni, il solaio interpiano e di copertura presentano struttura in legno, i divisori interni sono realizzati in blocchi di cemento e laterizio. Per accedere al piano primo è presente una scala interna la cui mezzera è posta a confine con l'altra proprietà confinante, pertanto, per accedere al piano primo è necessario percorrere mezza rampa di scale in altra proprietà.

La porzione di edificio interessata è sprovvista di impianto termico e di impianto gas e si trova in uno scadente stato di conservazione.

L'immobile presenta un buon collegamento viario ma la sua posizione non risulta comoda ai mezzi di trasporto e a tutti i principali servizi del comune.

Il piano terra è composto da: disimpegno m² 6,60, sotto scala m² 3,60 (altezza < 2,70), ripostiglio m² 10,66, bagno m² 8,00, cucina m² 18,30.

Il piano primo è composto da: vano scala m² 3,50, disimpegno m² 1,20, n. 2 camere aventi superficie rispettivamente m² 17,80 e m² 25,30 e altezza media > m 2,70.

Complessivamente la superficie netta al piano terra assomma m² 47,16 mentre la superficie netta al piano primo assomma m² 47,80.

La superficie lorda al piano terra e al piano primo, comprensiva della quota parte delle murature sono pari rispettivamente a m² 55,00 ciascuna. Lo scoperto di pertinenza ha una superficie pari a m² 195,00 detratto il sedime del fabbricato.

Laura Masiero Architettura

Terreni agricoli: sono compresi nel lotto n.2 terreni agricoli, aventi accesso carraio da via Piovega, identificati al catasto terreni qualità "seminativo arborato" aventi superficie complessiva pari a m² 4.520,00.

5.2- Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, gli immobili sono individuati come segue:

- Catasto Terreni: Comune di Carmignano di Borgoricco (Pd)

Foglio	Particella	Qualità Classe	are ca
4	1340	Ente Urbano	02 50

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
					Dominicale	Agrario
4	1338	SEMIN 2 ARBOR	35 40	A21; A4	Euro 28,13	Euro 18,28
4	1339	SEMIN 2 ARBOR	09 80	A21; A4	Euro 7,79	Euro 5,06

- Catasto fabbricati: Comune di Borgoricco (Pd), **nuda proprietà 1/1**
nato a e **usufrutto per 1/1**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
4	1340		A/3	1	4,5 vani	110 m ² totale escluse aree scoperte 99 m ²	€ 255,65

Confini, del fabbricato e dei terreni nell'insieme, come da risultanze dell'estratto di mappa: nord part. 1220, 1145, via Piovega, sud part.1514, 1912, 884, 373, ovest part.1217, est part. 1145, 373, 1910, 1937, 1938.

5.3 - Corrispondenza tra atto di pignoramento, istanza di vendita, risultanze catastali e stato di fatto

Gli elementi identificativi dei beni indicati in atto di pignoramento immobiliare e istanza di vendita **sono corrispondenti alle risultanze catastali**; gli stessi **non risultano corrispondenti**

Sede
Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione
Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

all'identificazione riportata nell'atto di provenienza: il fabbricato era identificato alla sezione A, foglio 4, particella 1340, cat. A/4, Rendita Euro 152,87, identificativi successivamente variati il 02/07/2015 per cancellazione sezione n.38/2015.

Dalla verifica degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo sono **emerse le seguenti difformità** rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate:

- su parte del sedime della particella 1338 è presente una tettoia con struttura in legno di circa 20 m² non rappresentata;
- su parte dei sedimi delle particelle 1339 e 1340 è presente una grande tettoia sostenuta da un muro in blocchi di cemento lungo via Piovega e da pilastri sempre in blocchi di cemento verso l'interno, la struttura della copertura è mista in legno e travetti in ferro con soprastante lamiera ondulata, il tutto avente una superficie di circa 150 m²;
- piano terra fabbricato: l'apertura di accesso al vano "ripostiglio" è di maggiore dimensione, è stato realizzato un bagno all'interno del vano "cucina" con accesso dal disimpegno con conseguente riduzione del vano "cucina".

E' opportuno, al fine di sanare la difformità riscontrata, successivamente al deposito di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presso il Comune di Borgoricco (Pd), effettuare una variazione catastale. **La spesa necessaria si stima complessivamente in € 600,00** compresi € 50,00 di diritti di segreteria da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.

5.4 – Stato di possesso dei beni

L'immobile è **attualmente libero**.

5.5 - Regime patrimoniale tra i coniugi, esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

Al momento dell'acquisto degli immobili, all'interno dell'atto di compravendita, lo stato civile dichiarato dall'esecutato è *libero*.

Non sono state riscontrate formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

5.6 - Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Secondo il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia allegato al fascicolo dell'espropriazione, per i beni in oggetto si registrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- "Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Todescan Alessandro del 9 agosto 2007 repertorio n.183653/40066 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 22 agosto 2007 al numero generale 46903 e al numero particolare 11428 a favore di [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] a carico di [redacted]

[redacted]

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Mazzari Laura del 10 agosto 2010 repertorio n.8126/5572 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 12 agosto 2010 al numero generale 33354 e al numero particolare 7781 a favore di [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Mazzari Laura del 10 agosto 2010 repertorio n.8127/5573 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 12 agosto 2010 al numero generale 33355 e al numero particolare 7782 a [redacted]

[redacted]

anni, a carico di [redacted]

[redacted]

A margine di suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 11 agosto 2011 al n.5537 di erogazione a saldo;
- In data 11 agosto 2011 al n.5538 di annotazione ad iscrizione rideterminazione piano di ammortamento;

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

- *Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Udine del 19 luglio 2011 repertorio n.1698 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26 luglio 2011 al numero generale 29266 e al numero particolare 6000 a favore di*

- *Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Venezia del 3 settembre 2011 repertorio n.6028/2011 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 31 maggio 2012 al numero generale 18689 e al numero particolare 2636 a favore di*

- *Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep C/o Tribunale di Padova del 27 agosto 2024 repertorio n.5238 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 27 settembre 2024 al numero generale 35905 e al numero particolare 25569 a favore di*

oggetto della presente procedura.

L'ispezione di aggiornamento richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 01/02/2025 **non ha evidenziato sui beni ulteriori iscrizioni, né trascrizioni** rispetto a quanto riportato all'interno del certificato notarile presente in atti.

5.7 - Sussistenza di diritti di compravendita o altri diritti reali con soggetti estranei

Gli immobili sono così pervenuti all'attuale proprietario a seguito di **atto di compravendita** del 23/07/2007, Repertorio n.183565, Raccolta n.39995, Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) con il quale acquistava la nuda proprietà, mentre acquistava il *generale usufrutto vitalizio* e quindi, congiuntamente, acquistavano l'intera proprietà.

[redacted], padre del debitore, è deceduto a Cittadella il 25/12/2020 e, a seguito di atto di rinuncia all'eredità da parte degli altri eredi, come da dichiarazione depositata presso il Tribunale di Padova, Verbalizzazione n. cronol. 1618/2021 del 26/01/2021, R.G. n. 9075/2021, Repertorio n. 3883/2021 del 26/01/2021, [redacted] risulta essere titolare dell'intera proprietà.

5.8 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

5.9 - Regolarità edilizia e urbanistica

Le particelle 1340 e 1339 sono ricomprese all'interno del Piano Regolatore del Comune di Borgoricco (Pd) identificate nella zona agricola E3-27 ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2.

Parte della particella 1338 è identificata all'interno della zona agricola E3-27, ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2, mentre l'altra parte è identificata E2-27, zona agricola di produzione.

Gli immobili sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lettera m) zone di interesse archeologico.

Nell'atto di provenienza è indicato che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 dato confermato dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica dal quale è risultato che non vi sono pratiche edilizie depositate relative al fabbricato pertanto per la verifica della conformità ci si è riferiti al punto 5.3 della presente relazione, verifica della corrispondenza dello stato di fatto con l'ultima planimetria catastale presente in atti ove sono state riscontrate le difformità elencate.

Al fine di sanare le difformità riscontrate sarà necessario:

- rimuovere la tettoia insistente sulla particella 1338;
- rimuovere la tettoia e i relativi sostegni (muro e pilastri in blocchi di cemento) presente su parte delle particelle 1339 e 1340;
- depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria contenente le modifiche apportate nel vano ripostiglio, realizzazione del bagno con conseguente riduzione del vano cucina e pagare la relativa sanzione e i diritti di segreteria.

La spesa necessaria comprensiva della sanzione e dei diritti di segreteria **si può stimare complessivamente in € 8.000,00.**

5.10 – Caratteristiche energetiche dell'immobile

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e pertanto non risulta dotato di caldaia. I serramenti sono in alluminio con vetro singolo al piano terra e in legno vetro singolo al piano primo, in alcuni fori sono presenti anche degli scuri in legno, la muratura perimetrale è presumibilmente in blocchi di cemento e laterizio, i solai sono in legno. Non risultano presenti materiali coibenti all'esterno e all'interno dell'involucro edilizio.

6) VALORE DI MERCATO

Il criterio valutativo adottato è il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante l'adozione di coefficienti parametrici. Il metodo consiste nell'applicare alla superficie commerciale i valori pertinenti.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima si è:

- consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- appurato i prezzi medi correnti di mercato attraverso un'attenta indagine comparativa condotta in zona;
- consultato agenti immobiliari e operatori del settore edilizio locale sull'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato;
- tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base dei dati forniti da "Astalegale";
- determinato il più probabile valore di mercato, mediante raffronto del bene oggetto di stima con immobili aventi caratteristiche simili per zona, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione;
- Considerati i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:
 - i locali abitabili pari a 1;
- considerato il particolare momento storico di contrazione del mercato immobiliare in cui si colloca la redazione della presente stima;

Considerato quanto sopra elencato e lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta come parametro di stima un valore pari a 400,00 €/m² al lordo delle murature perimetrali, di seguito si sintetizza in tabella il calcolo del valore di mercato:

IDENTIFICAZIONE	m ²	COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE D'USO	VALORE €/ m ²	TOTALE
Piano terra	55,00	1	400,00	22.000,00
Piano primo	55,00	1	400,00	22.000,00

Terreni agricoli part. 1338	4,520	4,00	18.080,00
Totale (superficie commerciale edificio m ² 110,00)			62.080,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	62.080,00
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 9.312,00
Ripristino e segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria compreso diritti di segreteria e sanzione	- 8.000,00
Variazione catastale a seguito della sanatoria	- 600,00
TOTALE	44.168,00

Il suddetto importo può essere arrotondato a € 44.000,00 (euro quarantaquattromila).

7) LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN VIA CROCE RUZZA N.23/A – FG. 4, PART. 1514 SUB.2 E 3

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel comune di **Borgoricco, via Croce Ruzza n.23/A**, in una zona agricola situata a circa 2 km dal municipio. Trattasi di **una porzione di fabbricato residenziale bifamiliare** con scoperto di pertinenza.

L'immobile presenta un buon collegamento viario, ha accesso pedonale e carraio da via Croce Ruzza, ma la sua posizione non risulta comoda ai mezzi di trasporto e a tutti i principali servizi del comune.

Il piano terra è composto da: soggiorno/cucina m² 72,50, disimpegno m² 6,90, camera (utilizzata come centrale termica/lavanderia) m² 12,19, bagno m² 9,34, camera da letto m² 15,79 e garage (utilizzato come camera) m² 19,08.

E' presente un piano sottotetto collegato con una scala a chiocciola ove sono state realizzate due camere, un bagno e una cabina armadio, il piano sottotetto, come descritto, non viene considerato ai fini della determinazione del valore di mercato in quanto opere sprovviste di titolo abilitativo in riferimento alle quali si veda il paragrafo 7.8 della presente relazione.

Complessivamente la superficie netta al piano terra assomma m² 116,72 oltre al garage come sopra descritto.

La superficie lorda del piano terra, comprensiva della quota parte delle murature è pari a m² 136,00, mentre del garage è pari a m² 23,00.

Lo scoperto di pertinenza ha una superficie pari a m² 678,00 detratto il sedime del fabbricato.

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

7.1 - Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Padova è individuato come segue:

- Catasto Terreni: Comune di Borgoricco (Pd)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	are ca
4	1514	Ente Urbano		08 37

- Catasto fabbricati: Comune di Borgoricco (Pd), **proprietà 1/1**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
4	1514	2	A/2	1	6 vani	136 m ² totale escluse aree scoperte 136 m ²	€ 449,32
4	1514	3	C/6	2	19 m ²	Totale 23 m ²	€ 39,25

Confini come da risultanze dell'atto di provenienza: a nord particella 1338, ad est particelle 884 e 1516, sud part.1516, tutte del foglio 4 C.T..

7.2 - Corrispondenza tra atto di pignoramento, istanza di vendita, risultanze catastali e stato di fatto

Gli elementi identificativi dei beni indicati in atto di pignoramento immobiliare e istanza di vendita **sono corrispondenti alle risultanze catastali**; gli stessi **non risultano corrispondenti** all'identificazione riportata nell'atto di provenienza in quanto precedentemente l'immobile era identificato Sezione A – Foglio 4 – Mapp. n.1514, Via Croce Ruzza, p. T, cat. C/2, cl.1, Mq.145, Rc euro 254,61 identificativi successivamente variati il 02/07/2015 per cancellazione sezione n.39/2015.

Dalla verifica degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo **sono emerse le seguenti difformità** rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate:

- il collegamento tra vano "lavanderia" e "cucina/soggiorno" è stato allargato rendendo i due vani un vano unico e al posto del vano lavanderia è presente la cucina avente un'altezza di m 2,60;
- una parte del vano soggiorno presenta una maggiore altezza a causa dell'assenza di una parte di solaio interpiano che separa il piano terra dal sottotetto per il collegamento dei

due livelli è presente una scala a chiocciola, nel muro perimetrale lato ovest è stato chiuso il foro finestra del vano "soggiorno";

- il vano "camera" indicato sul lato ovest è utilizzata come "centrale termica/lavanderia";
- il vano "ripostiglio" è stato annesso al vano "disimpegno";
- al posto del garage è presente una camera con accesso dal ripostiglio annesso al disimpegno;
- è presente un piano sottotetto, non rappresentato in planimetria, con accesso dalla scala a chiocciola collocata all'interno del soggiorno al piano terra ove sono state realizzate n.2 camere, un bagno e una cabina armadio;
- all'esterno, in corrispondenza della porta d'ingresso, è presente una tettoia.

E' opportuno, al fine di sanare la difformità riscontrata, successivamente al deposito di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presso il Comune di Borgoricco (Pd), effettuare una variazione catastale. **La spesa necessaria si stima complessivamente in € 600,00** compresi € 50,00 di diritti di segreteria da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.

7.3 – Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato, dalla moglie e da due figli minorenni.

7.4 - Regime patrimoniale tra i coniugi, esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

Al momento dell'acquisto degli immobili, all'interno dell'atto di compravendita, lo stato civile dichiarato da è celibe.

Non sono state riscontrate formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di una servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita a favore dell'immobile oggetto di esecuzione part. 1514, a carico delle particelle 1516 di mq 5150 e 884 di mq 480, entrambe del Foglio 4 del CT, di proprietà della sig.ra , da esercitarsi lungo una fascia di terreno della larghezza costante di ml 5 (cinque) a cavaliere delle due particelle (allegato B dell'atto di compravendita).

7.5 - Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Secondo il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia allegato al fascicolo dell'espropriazione, per i beni in oggetto si registrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- *Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Mazzari Laura del 10 agosto 2010 repertorio n.8126/5572 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 12 agosto 2010 al numero generale 33354 e al numero particolare 7781*

anni, a carico di

- *Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Mazzari Laura del 10 agosto 2010 repertorio n.8127/5573 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 12 agosto 2010 al numero generale 33355 e al numero particolare 7782 a favore di*

anni, a carico di

A margine di suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- *In data 11 agosto 2011 al n.5537 di erogazione a saldo;*
- *In data 11 agosto 2011 al n.5538 di annotazione ad iscrizione rideterminazione piano di ammortamento;*
- *Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Udine del 19 luglio 2011 repertorio n.1698 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 26 luglio 2011 al numero generale 29266 e al numero particolare 6000 a favore di*

Sede

Laura Masiero Architettura
Via Tagliamento n.5 – 35135 Padova

Comunicazione

Cell: 349/4434974
@: lauramasieroarchitettura@gmail.com

- *Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Venezia del 3 settembre 2011 repertorio n.6028/2011 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 31 maggio 2012 al numero generale 18689 e al numero particolare 2636 a favore di*

- *Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep C/o Tribunale di Padova del 27 agosto 2024 repertorio n.5238 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 27 settembre 2024 al numero generale 35905 e al numero*

oggetto della presente procedura.

L'ispezione di aggiornamento richiesta dalla scrivente ed effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 01/02/2025 **non ha evidenziato sui beni ulteriori iscrizioni, né trascrizioni** rispetto a quanto riportato all'interno del certificato notarile presente in atti.

7.6 - Sussistenza di diritti di compravendita o altri diritti reali con soggetti estranei

Gli immobili sono così pervenuti all'attuale proprietario a seguito di **atto di compravendita** del 10/08/2010, Repertorio n.8125, Raccolta n.5571, Notaio Laura Mazzari di Padova.

7.7 - Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sono stati riscontrati vincoli del genere.

7.8 - Regolarità edilizia e urbanistica

Parte della particella 1514 è identificata all'interno della zona agricola E3-27, ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2, mentre l'altra parte è identificata E2-27, zona agricola di produzione.

Gli immobili sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lettera m) zone di interesse archeologico.

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica risulta che il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti atti:

- Concessione edilizia n.74/87 del 04/11/1987;

- Concessione edilizia n. 116/01 del 14/11/2002;
- Permesso di costruire n.27/09 del 12/11/2009;
- Richiesta di agibilità del 23/12/2013.

Dall'ispezione degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico autorizzato **sono emerse le seguenti difformità tra l'opera realizzata e l'opera autorizzata:**

- il collegamento tra vano "lavanderia" e il vano "cucina/soggiorno" è stato allargato rendendo i due vani un vano unico; al posto del vano "lavanderia" è presente la cucina avente un'altezza di m 2,60;
- una parte del vano "soggiorno", per una superficie di circa 16,80 m², presenta una maggiore altezza a causa dell'assenza di una parte di solaio interpiano che separa il piano terra dal sottotetto per il collegamento dei due livelli è presente una scala a chiocciola, nel muro perimetrale lato ovest è stato chiuso il foro finestra del vano "soggiorno";
- il vano "camera" indicato sul lato ovest è utilizzata come "centrale termica/lavanderia";
- il vano "ripostiglio" è stato annesso con il disimpegno;
- al posto del garage è presente una camera con accesso dal ripostiglio annesso al disimpegno;
- è presente un piano sottotetto, rappresentato negli elaborati grafici come "sottotetto praticabile", con accesso dalla scala a chiocciola collocata all'interno del soggiorno al piano terra, all'interno del sottotetto sono state realizzate n.2 camere, un bagno e una cabina armadio;
- all'esterno, in corrispondenza della porta d'ingresso, è presente una tettoia avente una superficie di circa 8,70 m²;
- nel prospetto ovest, all'interno delle aperture rappresentate negli elaborati grafici, sono stati collocati dei serramenti;
- sono presenti dei lucernari (tipo "Velux") in copertura: n.2 in corrispondenza della camera e n.1 in corrispondenza del bagno.

Sentito l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Borgoricco, al fine di sanare le difformità riscontrate sarà necessario:

- rimuovere la scala a chiocciola;
- interdire l'accesso al piano sottotetto ripristinando, anche con un controsoffitto in cartongesso, la parte di solaio interpiano mancante;
- rimuovere il serramento collocato nel foro del vano garage e collocare un portone da garage;

- depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria contenente le modifiche apportate nei vani soggiorno/pranzo, con la fusione con il vano ex lavanderia, ora cottura, l'eliminazione del ripostiglio, il cambio di destinazione d'uso della camera in centrale termica/lavanderia, la modifica prospettica lato ovest dovuta alla mancanza della finestra e pagare la relativa sanzione e i diritti di segreteria.

La spesa necessaria comprensiva della sanzione e dei diritti di segreteria **si può stimare complessivamente in € 6.000,00.**

7.9 – Caratteristiche energetiche dell'immobile

L'immobile presenta riscaldamento autonomo, la caldaia risulta regolarmente mantenuta. Al piano terra è presente riscaldamento radiante a pavimento mentre al piano superiore i terminali di erogazione del calore sono radiatori in ghisa sprovvisti di valvole termostatiche. Sono presenti degli split per il raffrescamento in entrambi i piani. I serramenti sono in pvc con vetro camera, la muratura perimetrale è presumibilmente in laterizio e, da quanto dichiarato dall'esecutato, sono presenti 5 cm di isolamento, il solaio interpiano è in legno mentre il solaio di copertura è presumibilmente in laterocemento. Da quanto si è potuto accertare, non risultano presenti materiali coibenti all'esterno e all'interno dell'involucro edilizio ad eccezione della muratura esterna come sopra indicato.

8) VALORE DI MERCATO

Il criterio valutativo adottato è il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante l'adozione di coefficienti parametrici. Il metodo consiste nell'applicare alla superficie commerciale i valori pertinenti.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima si è:

- consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- appurato i prezzi medi correnti di mercato attraverso un'attenta indagine comparativa condotta in zona;
- consultato agenti immobiliari e operatori del settore edilizio locale sull'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato;
- tenuto conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base dei dati forniti da "Astalegale";
- determinato il più probabile valore di mercato, mediante raffronto del bene oggetto di stima con immobili aventi caratteristiche simili per zona, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione;
- Considerati i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:

- i locali abitabili pari a 1;
- il garage pari a 0,50;
- considerato il particolare momento storico di contrazione del mercato immobiliare in cui si colloca la redazione della presente stima;

Considerato quanto sopra elencato e lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta come parametro di stima un valore pari a 1.500,00 €/m² al lordo delle murature perimetrali, di seguito si sintetizza in tabella il calcolo del valore di mercato:

IDENTIFICAZIONE	m ²	COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE D'USO	VALORE €/ m ²	TOTALE
Piano terra	136,00	1	1.500,00	204.000,00
Garage	23,00	0,50	1.500,00	17.250,00
Totale (superficie commerciale m ² 147,50)				221.250,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

E' necessario detrarre dal valore sopra indicato:

Descrizione	Valore (€)
Valore di mercato	221.250,00
Assenza della garanzia per vizi pari al 15% del valore di mercato	- 33.187,50
Ripristino e segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria compreso diritti di segreteria e sanzione	- 6.000,00
Variazione catastale a seguito della sanatoria	- 600,00
TOTALE	181.462,50

Il suddetto importo può essere arrotondato a € 181.000,00 (euro centottantunmila).

9) ALLEGATI

Sono parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

- 1) Certificato di destinazione urbanistica;

- Lotto n.1, Fg. 4, part. Iie 1340, 1338, 1339

- 2) Documentazione catastale;
- 3) Fotografie degli immobili;
- 4) Atto di provenienza;

- Lotto n.2, Fg. 4, part. 1514

- 5) Documentazione catastale;
- 6) Fotografie degli immobili.

- 7) Pratiche edilizie;
- 8) Atto di provenienza;

Esaurito questo compito affidato, la scrivente deposita la presente relazione tecnica di stima del valore economico dei beni immobili in oggetto, composta da n.18 pagine e n.8 allegati, questi ultimi parte integrante della presente relazione peritale e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Padova, lì 11/02/2025

Esperto Tribunale di Padova
Arch. Laura Masiero