

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice per le Esecuzioni: Dott. G. G. Amenduni

Protocollo della causa: **155/24**

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, con ordinanza di nomina del 03.06.2024, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Dott. Amenduni di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

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 proprietà 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.*

Trattasi di due unità immobiliari, costituite da capannone e abitazione, collocati ai piani terra e primo di un fabbricato a Campodoro (PD).

CONTESTO URBANO

I beni in questione sono ubicati a Campodoro, comune di oltre 2.600 abitanti, a vocazione agricola (coltivazioni di mais e soia e zootecnia) e artigianale (produzione serramenti) situato 16 km. a nordovest di Padova e 22 km. a sudest di Vicenza.

Le unità immobiliari sono rappresentate da un fabbricato, composto da un capannone artigianale con annessa abitazione, e dall'area scoperta di pertinenza. Si collocano lungo via Aldo Moro, strada interna al quartiere, nel centro del paese. La località risulta scarsamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti: scuola materna, primaria e secondaria, palestra comunale, ufficio postale.

L'offerta di attività commerciali e di servizi di quartiere è limitata. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da fabbricati residenziali a due-tre piani.

I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono discreti, la località si trova infatti lungo Strada Provinciale 13 ed è servita dalle linee urbane di Busitalia Veneto.



via Moro n. 3, CAMPODORO (PD)-

RISPOSTE AL QUESITO

Punto n. 1
- Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. -

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti, i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.T. Estratto di mappa;
2. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
3. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di Campodoro-Elaborati grafici, -

Punto n. 2
- Sopralluoghi -

In data 18.10.2024 alle ore 10.00, lo scrivente si recava in Via A. Moro, 3 a Campodoro (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dalla Dott. Amenduni G. E.

Punto n. 3
- Descrizione dei beni pignorati -

ESTERNO: Il bene in questione è composto da due corpi di fabbrica, con area scoperta comune:

1. un capannone artigianale, con zona bagni-spogliatoi e vani tecnici, che si sviluppa interamente al piano terra
2. un secondo corpo, posto a nord in aderenza e comunicazione con il capannone. Questa porzione si compone di una zona uffici al piano terra e di un'abitazione con ingresso indipendente al piano primo.

L'intero fabbricato è inserito in un lotto di forma rettangolare, di circa 1.400 mq., provvisto di due accessi carrabili e uno pedonale, recintato con muretto e pannelli modulari in griglia metallica, sul lato fronte strada a nord, e da rete metallica, associata a siepe, sui restanti lati. L'area esterna, destinata a parcheggio-area di manovra e deposito merci, risulta pavimentata prevalentemente con betonelle e adornata con alcune aiuole piantumate.

La costruzione del capannone artigianale è stata realizzata con struttura prefabbricata in pilastri e travi a doppia T in cemento armato, pareti in blocchi forati di laterizio, rivestimenti esterni in intonaco al civile, copertura piana rivestita da guaina (completamente da ripristinare).

L'abitazione risulta realizzata con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, pareti in muratura, rivestimenti esterni in intonaco al civile, copertura a falde inclinate. Finestrata su tutti i lati, i serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica.

INTERNI:

1. Il capannone è costituito da un corpo di fabbrica, ad un piano, realizzato nel 1977, finestrato con infissi in alluminio su tutti i lati e accessibile mediante due varchi pedonali, presenti sul lato ovest, ed uno carrabile, sul lato est.

Si compone internamente di uno spazio adibito a laboratorio con altezza pari a 4,40 mt. e di tre vani più piccoli, utilizzati come uffici, con altezza pari a 3,45 mt., spogliatoi e bagni, con altezza pari a 2,43 mt. e un vano tecnico (officina) con altezza pari a 4,40 mt.

L'impianto di illuminazione è costituito da lampade al neon, gli unici ambienti riscaldati sono i vani ufficio. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica. E' presente un impianto di videosorveglianza

Appaiono evidenti numerose chiazze di umidità, diffuse su buona parte del soffitto del laboratorio, in un paio di punti si è potuto assistere a fenomeni di gocciolamento. Si presume che la causa sia riconducibile allo stato di degrado della guaina impermeabilizzante posta sul tetto piano dell'edificio.

Si sono rilevati scrostamenti dell'intonaco su alcune pareti esterne.

2. L'appartamento appare mantenuto in mediocri condizioni ed è composto da soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, camera matrimoniale, camera doppia, disimpegno e tre soggioli.

Presenta un grado di finiture di qualità ordinaria, in buona parte rinnovata: i serramenti sono in pvc di colore bianco con vetrocamera e avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, la porta d'ingresso è provvista di barre di acciaio antintrusione e sono presenti anche delle inferriate nelle finestre dei bagni. Tutti i vani sono stati pavimentati in gres, effetto legno, eccetto i due bagni per i quali si sono utilizzate piastrelle in ceramica; le pareti risultano intonacate e dipinte, nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza rilevata nei locali è pari a 2,72 mt.

Sono presenti: un impianto di riscaldamento, alimentato a metano, con radiatori in alluminio, un impianto di condizionamento, con un motore esterno e uno split ed un impianto di aspirazione polveri centralizzato. Si sono rilevati scrostamenti dell'intonaco su alcune pareti esterne.

Risultano alcune difformità: sono state eliminate le due pareti divisorie della cucina e modificata la posizione della porta di ingresso.

N.B.: In relazione all'impiantistica va segnalato che:

- il contatore della fornitura idrica risulta in comune tra le due unità immobiliari
- il quadro elettrico generale è in comune tra le due unità immobiliari ed è posto all'interno del capannone.

3.a) Dati catastali:

N.C.E.U. Comune di **Campodoro**, via Moro n. 3
fg. 11, mapp. 95, **sub 4**, cat. B.C.N.C., p. T
fg. 11, mapp. 95, **sub 5**, cat C/3, cl.2, 457 mq., p. T
fg. 11, mapp. 95, **sub 6**, cat A/2, cl.1, 5,5 vani, p. T
A cui corrisponde al Catasto Terreni:
N.C.T.: fg. 11 mapp. 95, ENTE URBANO, are 14 ca. 17

**cortile comune
laboratorio artigianale
abitazione**

VARIAZIONI al N.C.E.U.: I subalterni attuali derivano da:

- VARIAZIONE del 24/06/2014 Pratica n. PD0124171 in atti dal 24/06/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 106094.1/2014)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. PD0302556 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 97763.1/2011)
- VARIAZIONE del 03/07/1996 in atti dal 10/02/2000 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 6433.1/1996)

e dalla soppressione delle unità originarie censite al fg. 11 mapp. 95 subb. **1, 2 e 3** per VARIAZIONE del 03/09/1985 in atti dal 17/04/1992 AMPLIAMENTO, FUSIONE (n. 7228.1/1985)

VARIAZIONI al N.C.T.: il mapp. 95, deriva da TIPO MAPPALE del 08/09/1997 in atti dal 04/03/1998 (n. 2215.503/1980) e dalla soppressione del mappale Foglio 11 Particella **185** per VARIAZIONE del 02/10/1984 in atti dal 05/05/1989 (n. 21084)

CONFINI: Il lotto confina a nord con prospetto su via A. Moro, ad est con mapp. 185, a sud con mappali 322, 268 e 315 e ad ovest con mapp. 159.

CORRISPONDENZA CATASTALE: La planimetria catastale del **sub. 5** corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto., eccetto una lieve modifica al posizionamento di due porzioni di parete dei divisori nella zona uffici.

La planimetria catastale del **sub. 6** non corrisponde pienamente allo stato di fatto a causa delle seguenti difformità:

- la porta di ingresso risulta in una posizione diversa ed è stato murato il precedente varco di ingresso
- sono state eliminate due pareti della cucina per aprire lo spazio verso il soggiorno.

3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento del 04/04/2024 rep. n. 2259/2024, dell'Avv.to _____ a favore di _____, trascritto a Padova il 10/05/2024 ai nn. 17300/12378 risulta colpito il seguente soggetto:

- Proprietà per 1/1
sui beni immobili identificati al:

N.C.E.U. Comune di **Campodoro**, via Moro n. 3

fg. 11, mapp. 95, **sub 5**, cat C/3, cl.2, 457 mq., p. T

fg. 11, mapp. 95, **sub 6**, cat A/2, cl.1, 5,5 vani, p. T

**laboratorio artigianale
abitazione**

Esiste corrispondenza tra quanto descritto negli Atti di Pignoramento e le identificazioni catastali.

N.B.: Si segnala che l'attuale identificazione catastale dei beni, in proprietà del soggetto pignorato, comprende anche il mapp. 95, sub. 4 B.C.N.C., rappresentato dall'area cortilizia in comune a tutti i subalterni, non espressamente citato nell'atto di pignoramento.

3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili identificati al:

Comune di CAMPODORO -Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €uro	
1		11	95	4			B.C.N.C.					VARIAZIONE del 03/07/1996 in atti dal 10/02/2000 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 6433.1/1996)
2		11	95	5			C/3	2	457 mq.	486 mq.	991,29	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2022 Pratica n. PD0010867 in atti dal 31/01/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10867.1/2022)
3		11	95	6			A/2	1	5,5 vani	Totale: 111 mq. Totale escluse aree scoperte: 108 mq.	426,08	VARIAZIONE del 03/07/1996 in atti dal 10/02/2000 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 6433.1/1996) Notifica in corso con protocollo n. 168571 del 29/05/2003
Indirizzo		VIA MORO n. 3 Piano T-1										

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/04/2021 Pubblico ufficiale Repertorio n. 5992 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13723.1/2021 Reparto PI di PADOVA in atti dal 18/05/2021	

dal 28/04/2021 risultano in proprietà del seguente soggetto:

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 5992 del 28/04/2021 Notaio Alberto GIAROLO Sede VICENZA (VI) trascritto il 18/05/2021 ai nn. 21043/13723, per mezzo del quale la Società ha acquistato, dalla Società la piena proprietà dei beni attuali

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

le unità immobiliari in oggetto dal 20/12/2002 risultano in proprietà di:

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/12/2002 rep. n. 54.646 Notaio A. Martini di Padova, trascritto il 07/01/2003 ai nn. 527/383 per mezzo del quale la società

ha acquistato dalla società

la piena proprietà dei beni attuali

3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente eccetto:

- **Opere impiantistiche per separazione delle utenze promiscue**, sdoppiamento e riposizionamento del quadro elettrico e del contatore per la fornitura idrica .

Costi stimabili in circa 5.000 euro per opere di fornitura, allacciamento, rifiniture e adattamento

- **pratica di regolarizzazione edilizia S.C.I.A. a sanatoria** per modifiche interne delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 3.000 euro per sanzione, diritti di segreteria e compensi professionista incaricato

- **pratica di aggiornamento catastale** delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 2.000 euro

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente

A tutt'oggi sui beni pignorati sussistono le seguenti **formalità**:

- **06/04/23 Ipoteca giudiziale** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/03/23 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Rep. n. 2215/2023 per la somma di Euro 150.000,00 iscritta in data 06/04/23 ai nn. 12304/1960

a favore di

contro

gravante su

- 1/1 proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 11 mapp. 95 sub. 5 e sub. 6

- **10/05/23 Ipoteca giudiziale** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/01/23 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Rep. n. 63/2023 per la somma di Euro 50.000,00 iscritta in data 10/05/23 ai nn. 16688/2652

a favore di

contro

- gravante su

- 1/1 proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 11 mapp. 95 sub. 5 e sub. 6

- **10/05/2024 Atto di Pignoramento** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. n. 2259 del 22/04/2024, trascritto a Padova in data 10/05/2024 ai nn. 17300/12378

a favore di

contro

- gravante su

- 1/1 proprietà dei beni originari degli attuali, così descritti: fg. 11 mapp. 95 sub. 5 e sub. 6

3.f)

Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del fabbricato, risulta:

29/04/1977– Concessione Edilizia n. 24 rilasciata a _____ per LABORATORIO ARTIGIANALE

29/09/1977– Concessione Edilizia n. 54 rilasciata a _____ per VARIANTE PER LABORATORIO ARTIGIANALE-OFFICINA ED ABITAZIONE (precedente concessione n. 24 del 29.04.77)

18/07/1980– Autorizzazione di Agibilità, Prat. n. 24-54, Prot. n. 1500, concessa a _____ per FABBRICATO OFFICINA-MECCANICA IN VIA A. MORO

20/07/1982– Autorizzazione di Abitabilità, Prat. n.54, concessa a _____ per FABBRICATO AD USO ABITAZIONE IN VIA A. MORO

26/01/1985– Concessione edilizia, Prat. n. 455, Prot. n. 1653 concessa alla Società “ _____ rappresentata dal sig. _____ per AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE

25/02/1985– Concessione edilizia in variante alla C.E. 455 Prat. n. 496, concessa alla Società “ _____ . rappresentata dal sig. _____ ” per VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI UN FABBRICATO AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE

03/05/1988– Permesso di Agibilità, per FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE

04/07/2002– Denuncia Inizio Attività, n. **23/02** Prot. 3340, prodotta da _____ per
**OPERE INTERNE PER MIGLIORARE I SERVIZI IGIENICI E RICAVARE I LOCALI SPOGLIATOIO
E MENSA**

N.B.: Il **permesso di Agibilità del 03.05.1988** citato nell'ultimo atto di compravendita Rep. n. 5992 del 28/04/2021, non è stato reso disponibile dall'ufficio tecnico del comune di Campodoro.

Non si è potuto inoltre accertare se si sia dato seguito all'ingiunzione dell'Uff. Tecnico Comunale Prot. 1830 del 18.03.2004, che richiedeva il pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 516,00 per la realizzazione di impianti tecnologici, variazioni della finestratura e difformità alla **D.I.A. n. 23/2002** relativa a lavori sull'edificio sito in Campodoro in via Aldo Moro 3.

Lo scrivente si rende disponibile ad approfondire e ad integrare, in un secondo momento, qualora necessario, la definizione di eventuali pratiche in sospeso con i responsabili del suddetto Ufficio comunale.

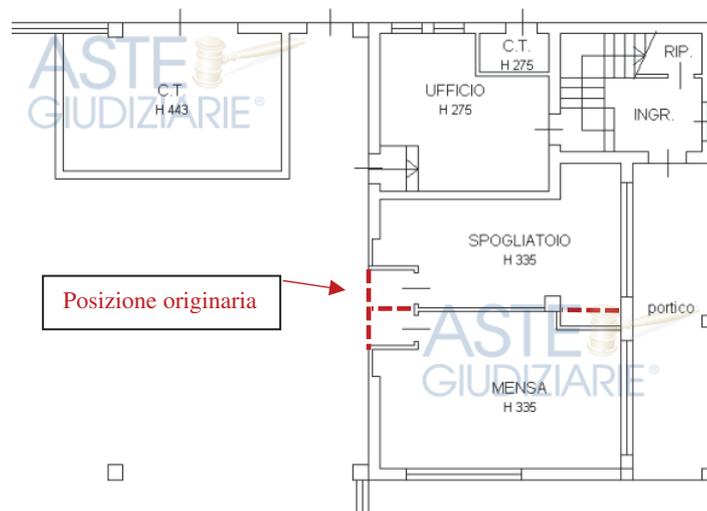
3.g) Diritti di comproprietà

Non si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento.

3.h) Opere abusive e sanatoria

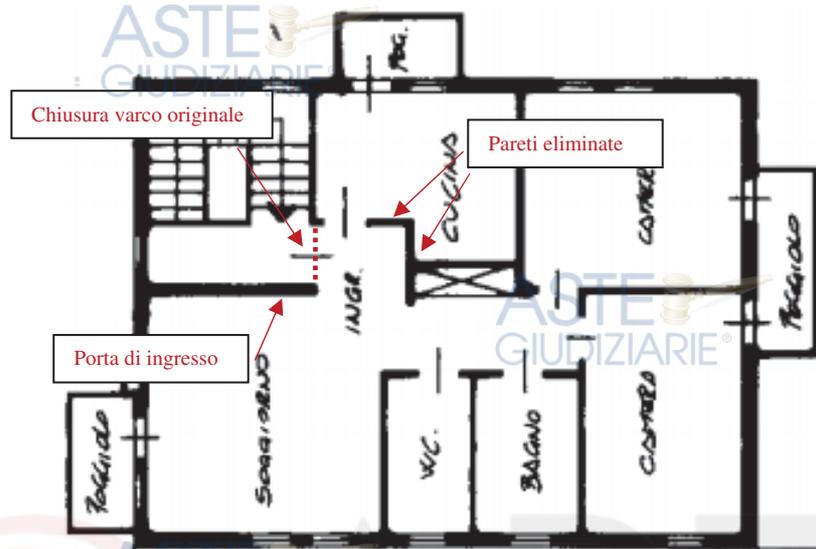
Si sono rilevate alcune difformità che riguardano la conformazione dei vani, i varchi di accesso e di collegamento interni nell'unità al primo piano e una lieve modifica di pareti divisorie al piano terra.

1. Per quanto riguarda il capannone le difformità riguardano il posizionamento di due porzioni di parete dei divisori nella zona uffici. La mancata corrispondenza si riferisce sia alla planimetria catastale sia a quella dell'ultimo atto autorizzativo D.I.A., n. 23/02 Prot. 3340



Piano terra

2. Per quanto riguarda specificatamente l'unità abitativa si sono rilevate, nello stato di fatto, le seguenti difformità rispetto a quanto emerge dagli elaborati autorizzati e dalla descrizione catastale:
- la porta di ingresso risulta in una posizione diversa ed è stato murato il precedente varco di ingresso
 - sono state eliminate due pareti della cucina per aprire lo spazio verso il soggiorno.



Piano primo

Questo gruppo di difformità può essere regolarizzato attraverso:

- a. **ripristino della distribuzione autorizzata,**
- riposizionamento della pareti divisorie al piano terra
 - ridefinizione della cucina al piano primo
 - riposizionamento della porta di ingresso e chiusura del varco attuale al piano primo

Costi stimabili in circa 7.000 euro per opere di rifiniture e adattamento

Oppure, in alternativa:

- b. **-pratica di regolarizzazione edilizia, S.C.I.A. a sanatoria per modifiche interne, delle difformità planimetriche riscontrate**

Costi stimabili in circa 3.000 euro per sanzione, diritti di segreteria e compensi professionista incaricato

-pratica di aggiornamento catastale delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 2.000 euro per diritti e compensi professionista incaricato

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

Sulla base di quanto indicato dalla proprietà, risultano spese fisse di gestione pari a circa 2.000 euro annue.

Punto n. 4
- Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in lotto unico, Pur essendo le due unità immobiliari indipendenti dal punto di vista catastale e degli accessi, va considerato il fatto che sussistono elementi di promiscuità originari (area esterna e alcune utenze in comune) e destinazioni d'uso poco conciliabili, nell'ipotesi di acquisizione da parte di soggetti tra di loro estranei

-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

La valutazione dei beni, nello stato di fatto attuale, viene determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

Determinazione del Valore medio di mercato:-

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

Laboratori artigianali in normale stato di conservazione in Campodoro (PD):

O.M.I.:	oscillante tra 350 €/mq. e 550 €/mq.	Si deduce un valore medio di	450 €/mq.
Borsino Imm:	oscillante tra 279 €/mq. e 507 €/mq.	Si deduce un valore medio di	393 €/mq.
Offerte imm.:	oscillante tra 340 €/mq. e 500 €/mq.	Si deduce un valore medio di	420 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 350/mq.

Abitazioni in normale stato di conservazione in Campodoro (PD):

O.M.I.:	oscillante tra 900 €/mq. e 1.150 €/mq.	Si deduce un valore medio di	1.025 €/mq.
Borsino Imm:	oscillante tra 800 €/mq. e 939 €/mq.	Si deduce un valore medio di	870 €/mq.
Offerte imm.:	oscillante tra 800 €/mq. e 1.100 €/mq.	Si deduce un valore medio di	950 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di euro 850/mq.

La scelta di valori unitari medi di riferimento così prudentiali è dovuta alla considerazione che l'appetibilità di un bene con queste caratteristiche tipologiche (abitazione integrata ad un capannone) e costruttive (modesto dimensionamento degli spazi di produzione e stoccaggio) è attualmente scarsa. Si aggiunga il mediocre stato di manutenzione dei fabbricati esaminati, in particolare della copertura del laboratorio (che necessita di un risanamento totale urgente) e degli intonaci in generale, oltre all'obsolescenza degli impianti.

SUPERFICIE COMMERCIALE la superficie dei vani è stata corretta, con coefficienti di adeguamento, in considerazione della destinazione d'uso.

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
P. TERRA				
AREA ESTERNA	916,0	---	0,02	18,3
PORTICO	16,0	3,45	0,35	5,6
INGRESSO	11,3	3,45	1,00	11,3
C.T.	2,1	2,75	0,50	1,1
UFFICIO	16,3	2,75	1,00	16,3
UFFICIO	19,9	3,45	1,00	19,9
MENSA	25,3	3,45	1,00	25,3
LABORATORIO	326,5	4,40	1,00	326,5
ANTI - WC	11,7	2,43	1,00	11,7
ANTI-SPOGLIATOIO	7,3	2,43	1,00	7,3
CENTRALE TERMICA	23,3	4,40	1,00	23,3
MURATURA DI PERTINENZA	33,5		1,00	33,5
<u>TOT. SUP. COMMERCIALE</u>				<u>500,10</u>
P. PRIMO				
INGRESSO	11,3	2,72	1,00	11,3
SOGGIORNO	19,9	2,72	1,00	19,9
DISIMPEGNO	5,0	2,72	1,00	5,0
CUCINA	14,5	2,72	1,00	14,5
WC	4,7	2,72	1,00	4,7
BAGNO	5,9	2,72	1,00	5,9
CAMERA	15,3	2,72	1,00	15,3
CAMERA	14,0	2,72	1,00	14,0
POGGIOLO	2,6	---	0,35	0,9
POGGIOLO	2,5	---	0,35	0,9
POGGIOLO	3,5	---	0,35	1,2
MURATURA DI PERTINENZA	16,0		1,00	16,0
<u>TOT. SUP. COMMERCIALE</u>				<u>109,60</u>

Applicando i valori unitari medi riscontrati per le diverse tipologie di immobili si ottiene rispettivamente:

Valore commerciale: capannone mq. 500,10 X 350,00 €/mq. = € 175.035,00
abitazione mq. 109,60 X 850,00 €/mq. = € 93.160,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 175.035,00 X 0,85 = € 148.779,75
€ 93.160,00 X 0,85 = € 79.186,00

TOTALE: € 227.965,75

Detratte le spese per regolarizzazioni e impiantistica: € 5.000 + € 3.000 + € 2.000 = € 10.000,00

Sommano: € 217.965,75

Valore a base d'asta arrotondato a: € 218.000,00 (duecentodiciottomila,00)

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano cinque immobili nel territorio di Roncaglia, con caratteristiche simili alle unità in questione:

Via Palazzon, 46/C - VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - Capannone artigianale composto da quattro magazzini rettangolari, su un piano fuori terra, con sup. comm. che varia da 621,50 mq a 1.203,95 mq circa, distribuiti intorno ad una corte interna; un corpo più basso è destinato a locali accessori. Corpo centrale, su due piani fuori terra, che ospita la zona direzionale/uffici. Occupato con titolo.

Valutato 2.916.000,00 euro e aggiudicato nel 2022 a **1.580.000,00 euro**

Località Bevadoro, contrada Stievano, via Boschi,18/A- Capannone artigianale con scoperto esclusivo di mq. 537 per una altezza interna di mt. 7, oltre all'area coperta e scoperta esclusiva di catastali mq 5.183. Occupato senza titolo

Valutato 179.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **77.000,00 euro**

Via Municipio, 41 - Capannone ad uso laboratorio disposto su un solo piano suddiviso in due porzioni comunicanti di cui una con ufficio e servizi di mq. 1.112, con la piena ed esclusiva proprietà dell'area sottostante e dell'area adiacente di pertinenza di mq. 5.389. Occupato in forza di titolo non opponibile alla procedura per canone incongruo.

Valutato 260.000,00 euro e aggiudicato nel 2020 a **146.250,00 euro**

Via Veneziana, 2 e 4 - Appartamento al piano terra e primo, locale sgombero al piano terra e locali accessori in corpo staccato della sup. comm. tot. di mq 269, con pertinenza in corpo staccato e area coperta e scoperta esclusiva. Cl. en. G. Occupato senza titolo.

Valutato 305.000,00 euro e aggiudicato nel 2017 a **73.000,00 euro**

Via Veneto, 2/4 - Appartamento al piano primo con soffitta al piano sottotetto, e garage al piano interrato, di mq. 125, facente parte del fabbricato condominiale. Cl. en. D. Libero

Valutato 125.000,00 euro e aggiudicato nel 2016 a **68.500,00 euro**

Via Roma, 35 - Appartamento al piano primo, con ingresso al piano terra e garage al piano terra di mq 140 ca. Cl. en. G. Occupato con titolo.

Valutato 45.000,00 euro e aggiudicato nel 2017 a **39.750,00 euro**

Via dello Sport, 6 - Appartamento al piano secondo e garage al piano terra di mq. 89. Libero.

Valutato 113.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **48.000,00 euro**

Via Veneto, 1/7 - Appartamento al piano primo e secondo (soffitta altezza media interna ml. 2,40) e garage al piano primo sottostrada di mq. 89, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "La Piazzetta 1". Libero.

Valutato 88.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **80.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione variano di una percentuale che varia dal 10% al 75% rispetto ai valori di stima, indipendentemente dalle superfici commerciali.

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta: € **218.000,00 (duecentodiciottomila,00)**

Probabile valore di aggiudicazione: € 190.000,00

Punto n. 5

- Normativa urbanistica, strumenti attuativi.; -

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, come: "ZONA A CENTRO STORICO" (artt. 6 e 11 delle N.T.A.)

art. 6 Zona A e complessi o edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico

1. Zona A

Zona che per le sue caratteristiche è dichiarata "area degradata" ai sensi della Legge n° 457/78. Agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

- la residenza di qualsiasi tipo
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1000 mc.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

MODI DI INTERVENTO

Premesso che per i fabbricati ed aree vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici ed Archeologici restano valide le norme delle Leggi 1089/39 e 1497/39, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 18, i seguenti interventi:

Tipo a) su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria;

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di protezione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione e ricostruzione, il riutilizzo di corpi precari e superfetazioni anche nel non rispetto della sagoma esistente, con le seguenti prescrizioni:

- non oltre il volume esistente;
- per non più di una unità abitativa oltre all'esistente;
- nel rispetto della tipologia edilizia esistente.

Tipo c) con intervento urbanistico preventivo (P.P., P. di R., P.E.E.P.) con i contenuti di cui all'ultimo comma dell'art. 15 della L.R. 61/1985 per gli interventi diversi dai "tipi a), b)" è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione, se consentita dal grado di protezione secondo le quantità espresse dal repertorio normativo.

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice di edificabilità:

- per le aree soggette a strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.) valgono i limiti volumetrici previsti dal repertorio normativo.
- per l'edilizia esistente: è ammesso un aumento volumetrico del 20% del volume esistente delle singole unità edilizie, con un massimo di mc. 150 per unità, applicabile una sola volta, limitatamente agli edifici con grado di intervento 6 e 7 e quelli non numerati previa conforme dichiarazione in sostituzione di atto notorio da richiamarsi in sede di rilascio di Concessione edilizia, nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo.

- nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi.

Distanza minima da strade e confini di proprietà:

• dalle strade:

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 15,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento da valutarsi in sede di C.E.C e, in assenza di allineamento precostituito, in tutti i casi nei quali l'ampliamento non sopravvanti le pareti esistenti prospicienti l'infrastruttura protetta.

• **dai confini di proprietà:**

- la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5,00.
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.)

Distanza minima tra fabbricati:

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10,00
- da edifici a confine: ml. 10,00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5,00
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.)

Distanza minima dai limiti di zona:

- a.** da zona a destinazione pubblica: ml. 5,00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque con il fronte verso gli spazi pubblici
- b.** da zona a destinazione privata: ml. 5,00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà

Altezza:

- non superiore alle preesistenze e/o ai fabbricati limitrofi
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.)
- quelle previste dal repertorio normativo

Superficie coperta:

- nessuna limitazione

CARATTERI DEGLI INTERVENTI:

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

- | | |
|---------------------------|-----------|
| • SUPERFICIE TERRITORIALE | 5.150 mq. |
| • MODI DI INTERVENTO | DIRETTO |
| • INDICE TERRITORIALE | |
| -ESISTENTE | 1,66 |
| -DI PROGETTO | 1,66 |
| • ALTEZZA MASSIMA | 9,00 |

Il P.R.G. inoltre individua l'edificio esistente con la seguente indicazione urbanistica: "ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE"

art. 11 Interventi sull'esistente - settore produttivo

Le attività industriali, artigianali ubicate "fuori zona" sono suddivise in tre categorie:

1. attività produttive esistenti con intervento codificato
2. attività produttive esistenti da bloccare
3. attività produttive esistenti da trasferire

3. attività esistenti da trasferire

MODI DI INTERVENTO

Tipo a) trattandosi di attività da trasferire, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Tipo b) strumento urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica del comparto, con un massimo fondiario di 1.5 mc/mq.. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche della zona in cui ricade l'attività da trasferire

• **Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

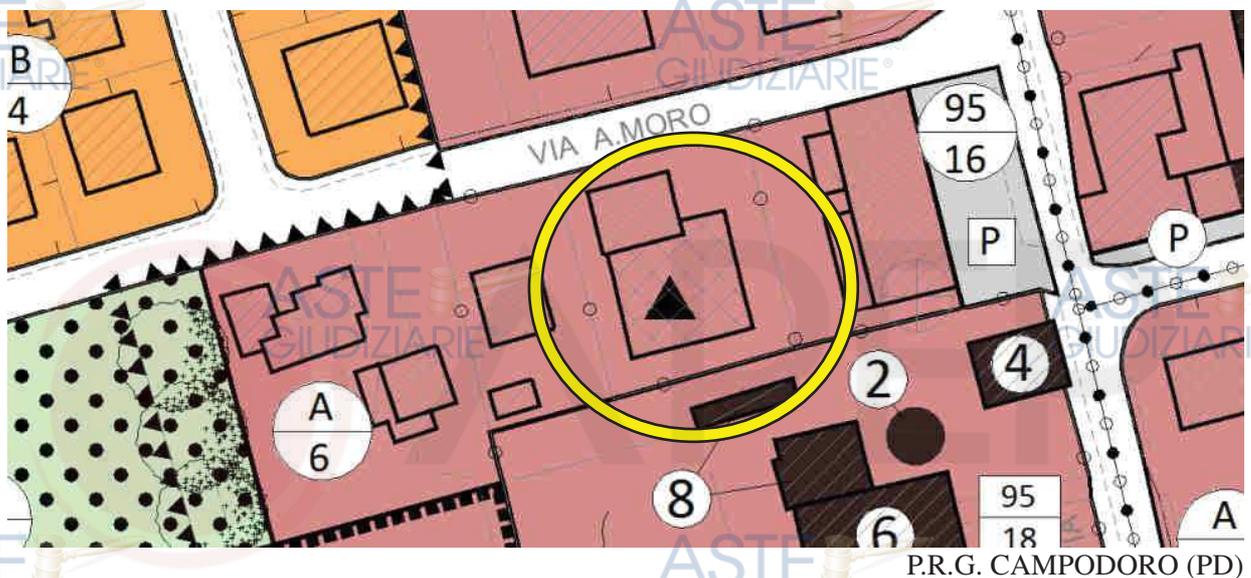
• **Parcheggio alberato**

queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano. Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

• **Quinte alberate**

con la sistemazione a verde delle aree individuate a standards saranno messi a dimora dei filari di albero d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone in quanto consentono una migliore integrazione del paesaggio ed adattamento al terreno.



Punto n. 6
- Allegati; -

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell'Immobile, -
4. Visure Storiche per Immobile
5. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
6. Atto di compravendita.

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E. Dott. Amenduni

Padova, 16 novembre 2024

Il C.T.U.
Dott. Arch. Enrico Caputo